



Bail commercial

Par mamanoel

Bonjour.

Mon propriétaire a accepté le renouvellement pour mon bail commercial avec un nouveau loyer que j'ai refusé par l'intermédiaire d'un avocat.

Date d'acceptation du renouvellement par le propriétaire avril 2022 avec mise en place du nouveau loyer en juillet 2022. J'ai contesté le nouveau loyer en juin 2022 .

En faisant une proposition qui se situe dans les prix pratiqués dans le voisinage (voisin direct) avec une augmentation convenable.

Depuis l'avocat m'a expliqué que le propriétaire avait deux ans pour se manifester ou pour saisir le juge des loyers commerciaux.

Le propriétaire refuse d'établir un nouveau bail .

Je vais partir en retraite et je ne sais pas comment obtenir le nouveau bail qui me permettrait de vendre mon local commercial.

Je vous remercie pour votre aide.

mamanoel

Par Nihilscio

Bonjour,

Le renouvellement d'un bail commercial ne donne pas lieu à un nouveau bail. Rien ne vous interdit de vendre votre fonds de commerce. Le bail vient d'être renouvelé ce qui est très sécurisant pour le repreneur.

Par mamanoel

Bonjour.

J'ai un acquéreur qui me demande le nouveau bail.

Je vous remercie pour votre réponse.

Selon vous qu'en est-il du silence du propriétaire après presque deux années passées?

Le dernier mail de l'avocat.

Je reviens vers vous dès que je reçois sa réponse en date du mois de juillet 2022.

Je suis me demande si sa réponse doit intervenir au mois d'avril 2024 ou bien au mois de juillet 2024.

Je vous remercie pour votre aide.

mamanoel

Par Nihilscio

Le repreneur souhaiterait repartir à zéro afin d'avoir une visibilité sur neuf ans. C'est envisageable mais encore faut-il que le bailleur y consente et vous ne pouvez pas l'y contraindre. En l'état actuel, votre successeur reprendrait un bail de deux ans ce qui lui assurerait une garantie d'exploitation pour encore sept ans.

Le délai de prescription est de deux ans. Le droit à une révision du loyer commence à la date à laquelle le bail a été

renouvelé. Selon moi, le bailleur ou vous disposez donc d'un délai de deux ans à compter de cette date pour saisir le président du tribunal judiciaire afin qu'il fixe le nouveau loyer.

Vous ne précisez pas quelle est la date du renouvellement.

Deux ans après que cette date soit atteinte, une demande en révision est prescrite et ne pourra prendre effet qu'à compter du début de la troisième année du bail.

Si cette date n'est pas encore atteinte, vous pouvez très bien prendre l'initiative d'une révision qui prendra effet à la date du renouvellement du bail mais ce n'est pas dans votre intérêt. Si le bailleur ne bouge pas, vous aurez gagné trois ans.

Par mamanoel

Bonjour,

Je viens de relire la réponse du propriétaire le renouvellement du bail est établi à la date du premier juillet 2022 .

Donc si je comprends bien soit je reçois une réponse avant la fin du mois de juillet soit il faudra attendre trois ans pour la prochaine augmentation?

Quelle procédure dois-je choisir pour obtenir le nouveau bail avant?

Sachant que j'ai 67 ans et que je vais demander ma retraite.

Je vous remercie pour votre aide.

mamanoel

Par Nihilscio

Le bail précédant expirait le 30 juin 2022, le nouveau bail a commencé le 1er juillet 2022.

Pour que le loyer soit révisé avec une date d'effet au 1er juillet 2022, il faut que vous trouviez un accord ou que vous ou le bailleur saisissiez le président du tribunal judiciaire. Si vous n'êtes pas parvenu à un accord, que le bailleur vous assigne en révision du bail et que l'assignation ne vous est pas signifiée avant le 1er juillet 2024, vous pouvez opposer la prescription. En ce cas, la demande de révision devient irrecevable et le loyer actuel est maintenu jusqu'à la prochaine révision triennale qui interviendra le premier juillet 2025.

Votre départ à la retraite et le montant du loyer sont deux questions sans lien entre elles.

Par mamanoel

Bonjour.

Je vous remercie pour votre aide ça me paraît plus clair à présent.

Merci beaucoup.

Mamanoel.

Par Nihilscio

Je m'étais mal exprimé dans mon message de 11 h 34 et je reconnais que ce n'était pas clair. Je l'ai corrigé.