



Compromis pour renouveler un bail commercial

Par Visiteur

Bonjour,

Ma société (locataire) négocie avec un propriétaire un projet de bail commercial pour un bâtiment.

1. ce bâtiment est très vétuste est nécessite une rénovation totale pour respecter les normes de sécurité.
2. le propriétaire n'a pas les moyens de rénover.

Voici ce que ma société souhaite proposer à ce propriétaire :

1. mis en place d'un bail de 9 ans
2. le locataire rénove à ses frais le bâtiment
3. En compensation des travaux engagés, le propriétaire accepte un petit loyer pendant la durée du bail.

question :

peut on ,à la signature du bail, signer un compromis indiquant que le propriétaire s'engage à renouveler à la neuvième année le bail sur la base d'un nouveau loyer (fixé dès à présent et indexé sur l'Indice des Loyers Commerciaux) ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Voici ce que ma société souhaite proposer à ce propriétaire :

1. mis en place d'un bail de 9 ans
2. le locataire rénove à ses frais le bâtiment
3. En compensation des travaux engagés, le propriétaire accepte un petit loyer pendant la durée du bail.

question :

peut on ,à la signature du bail, signer un compromis indiquant que le propriétaire s'engage à renouveler à la neuvième année le bail sur la base d'un nouveau loyer (fixé dès à présent et indexé sur l'Indice des Loyers Commerciaux) ?

Conformément à l'article L145-33 du Code de commerce:

Article L145-33

Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :

- 1 Les caractéristiques du local considéré ;
- 2 La destination des lieux ;
- 3 Les obligations respectives des parties ;
- 4 Les facteurs locaux de commercialité ;
- 5 Les prix couramment pratiqués dans le voisinage ;

Un décret en Conseil d'Etat précise la consistance de ces éléments.

En conséquence, il n'est pas possible de prévoir à l'avance le montant du loyer ni même d'ailleurs consentir dès à présent une obligation au renouvellement.

Toutefois, conformément à l'article L145-4 du Code de commerce, il est tout à fait possible de mettre en place un bail d'une durée supérieure à 9 ans mais le montant du loyer pourra faire l'objet d'un dé plafonnement en cas de modification notable des facteurs locaux de commercialisé n'étant pas liée à votre investissement.

Très cordialement.