



Litige renouvellement de bail

Par aftp02

Bonjour.

Bail expiré au 31/12/22. Demande de renouvellement effectuée dans les règles.

Je paie à terme échu et lors de la demande de loyer du dernier trimestre 2022, le bailleur m'a déjà imputé l'augmentation à l'indice avec l'augmentation de la caution au prorata.

Loyer augmente de 400? par mois selon l'indice mais malgré plusieurs relances au bailleur ou son conseil, je n'ai jamais eu de réponses à ma demande de nouveau bail écrit pour la nouvelle période de 9 ans. Il prétexte qu'il veut déplaçonner le loyer en se justifiant par l'arrivée de nouvelles constructions jet commerces (3 restaurants concurrents au mien) juste en face de mon commerce (Bar, Tabac).

Peut-on l'obliger à délivrer ce fameux bail écrit et si oui dans un délai de combien de temps ?

J'ai absolument besoin de ce bail pour l'assurance, qui me le réclame, suite à des dégâts des eaux et pour la banque car j'ai besoin d'un prêt bancaire pour financer des travaux dans et en dehors de mon établissement.

Pour info, suite à plusieurs dégâts des eaux, l'appartement de fonction inclus dans le bail, n'est plus utilisable depuis un an et l'un des deux toilettes du commerce non plus, pour les mêmes raisons. Nous avons du nous reloger en attendant la remise en état de notre logement, pour lequel nous continuons de payer le loyer.

Merci de votre aide, car avec mon conseil nous sommes a cours d'idées.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les dispositions portant sur le renouvellement du bail commercial se trouvent aux articles L145-8 et suivants du code de commerce.

Etes-vous certain d'avoir bien demandé le renouvellement dans les formes décrites à l'article 145-10 ?

Quoiqu'il en soit, si le bailleur ne s'oppose pas au renouvellement, le nouveau bail prend effet dès l'expiration du bail ou dès le premier jour du trimestre civil qui suit la notification de la demande de renouvellement.

Augmentation du loyer selon l'indice.

Elle n'est automatique que si une clause d'échelle mobile est inscrite dans le bail. Une telle clause n'exclut pas une révision lors du renouvellement. La révision ne peut résulter que d'un accord entre bailleur et locataire ou d'une décision judiciaire.

L'augmentation du dépôt de garantie n'est de droit que si elle est prévue dans le bail.

Réponse du bailleur à la demande de renouvellement.

Si vous avez valablement notifié votre demande de renouvellement (article L145-10), le propriétaire a trois mois pour vous délivrer sa réponse par acte de commissaire de justice : soit refus de renouvellement, soit acceptation du principe du renouvellement.

Situation actuelle

Actuellement vous êtes dans la période de tacite prolongation. Vous ne pouvez répondre rien d'autre à votre compagnie d'assurance et celle-ci n'a pas de raison de vous demander un nouveau bail. Le bail ainsi que le loyer demeurent pour le moment inchangés. La demande d'un nouveau bail par l'assureur n'a pas de sens : tant qu'un nouveau bail n'a pas été conclu, les termes du bail tacitement prolongé demeurent inchangés. De plus, lorsque le bail aura été renouvelé, le renouvellement ne portera que sur le montant du loyers, les autres clauses du bail restant inchangées, sauf bien sûr consentement explicite des deux parties à les modifier.

En bref, si votre assureur veut une copie du bail en cours, vous lui donnez une copie du bail en cours. Il n'y a rien d'autre à dire. Le gestionnaire de votre contrat d'assurance est peut-être ignorant du régime des baux commerciaux.

Votre situation n'est en rien incertaine.

Révision du loyer.

Si le bailleur veut augmenter le loyer, il doit vous en faire la demande et négocier. Il ne peut rien imposer unilatéralement. Le nouveau prix sera dû rétroactivement à compter de la date de la demande.

Le loyer est plafonné. Un déplafonnement n'est possible que si les facteurs locaux de commercialité ont subi une modification qui a entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

A défaut d'accord des parties, les éléments déterminant la valeur locative sont énumérés à l'article L 145-33.

Les différends portant sur une révision de loyer peuvent être soumis à une commission départementale de conciliation. A défaut de conciliation, il faut saisir le président du tribunal judiciaire. La représentation par avocat est obligatoire. La procédure est écrite. Elle se fait par échanges de mémoires.

Par aftp02

Bonjour.

Merci pour ces précisions.

La demande de renouvellement a bien été demandée dans les formes décrites à l'article 145-10. Le bailleur ne s'oppose pas au renouvellement mais il aimerait que celui-ci soit déplafonné, car des constructions de logements et de commerces (Trois restaurants) sont quasiment à l'état d'achèvement.

Il y avait une grande société (300 employés) en lieu et place de ces habitations et pour moi restaurateur, le manque à gagner est flagrant et ne va pas, en mon sens, dans une amélioration de mon CA.

La clause d'échelle mobile est bien inscrite dans le bail, je m'étonnais juste qu'il me réclame l'ajustement de la clause de dépôt de garantie du prochain bail réévalué sur la dernière échéance de l'ancien bail.

Ma question est la suivante :

Le bailleur a-t-il un relais imparti pour faire la demande et négocier pour fixer le nouveau prix qui sera dû rétroactivement à compter de la date de la demande ?

Imaginons qu'il ne fasse cette demande que dans 6 mois, 1 an ?

Je sais que je serais redevable de cette somme rétroactivement mais pourquoi attendre autant de temps d'en faire la demande s'il pense être dans son bon droit ?

Le montant du nouveau loyer sera très important quant à la continuité dans mon commerce, mais sans bail ni montant de loyer, je suis dans l'impasse.

Merci

Par Nihilscio

Dans le cas du bail renouvelé, le bailleur doit faire connaître le nouveau loyer souhaité avec sa réponse à la demande de renouvellement. Il doit adresser sa réponse dans les trois mois.

S'il dépasse ce délai de trois mois, la révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision : article L145-38.

Passé le délai de trois mois pour répondre à la demande de renouvellement, le bailleur n'a aucun délai pour faire la demande en révision. Plus il tarde à faire cette demande, plus tard le nouveau loyer prendra effet. Le nouveau loyer prendra effet rétroactivement mais à la date de la demande en révision, non à la date de prise d'effet du bail renouvelé.

Si le bailleur ne demande la révision que dans un an, le nouveau loyer ne prendra effet que dans un an.

Si l'évolution des facteurs locaux de commercialité entraîne une baisse de votre chiffre d'affaire, c'est vous qui pourriez demander le déplafonnement, mais dans le sens de la baisse, non dans le sens de la hausse.

mais sans bail ni montant de loyer, je suis dans l'impasse.

Vous avez un bail et un loyer. Vous n'êtes pas dans l'impasse. Si vous avez besoin d'une visibilité sur trois ans, vous auriez intérêt à prendre l'initiative d'une révision. Si le bailleur ne répondait pas, vous saisissez la juridiction qui fixerait le nouveau loyer.

Par BailCo

Votre bailleur laisse le bail en tacite reconduction jusqu'à la 12ème année pour pouvoir modifier le loyer comme il le souhaite à partir de cette date.

A partir de la 12ème votre bailleur a la faculté de ne plus se référer aux indices d'indexations (ILC dans votre cas).

Il faut négocier ce renouvellement.

Par Nihilscio

La bailleur ne laisse pas le bail en tacite prolongation puisqu'une demande de renouvellement lui a été notifiée.

Le bail sera renouvelé dès la date d'expiration du bail en cours. Il n'y aura pas de prolongation tacite. Si le nouveau loyer n'est pas encore fixé à la date du renouvellement, il s'appliquera rétroactivement dès que les parties se seront accordées ou dès qu'il aura été fixé judiciairement.

De toute façon, le bailleur ne peut jamais modifier le loyer comme il le souhaite, même lorsque le loyer n'est pas plafonné. Le loyer est toujours déterminé soit conventionnellement soit judiciairement.