Loyers impayés sur un bail commercial : question

Par Visiteur

Sujet déjà évoqué lors de ma première question.(déplafonnements de loyers après bail de + de 12 ans.

Les loyers étant toujours impayés dans leur totalité, notre mandataire à adresser par voie d'huissier un commandement de payer avec resiliation du bail.

Nous recevons une assignation à comparaître avec motif que nous nous sommes abstenu de saisir un juge compétent pour obtenir la fixation d'un loyer déplafonné, est ce une obligation ?

La contestation sur le déplafonnement effectué par le locataire a été faite auprès de l'huissier et non auprès de notre mandataire ni nous même. est ce valable ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Sujet déjà évoqué lors de ma première question.(déplafonnements de loyers après bail de + de 12 ans.

Les loyers étant toujours impayés dans leur totalité, notre mandataire à adresser par voie d'huissier un commandement de payer avec resiliation du bail.

Nous recevons une assignation à comparaître avec motif que nous nous sommes abstenu de saisir un juge compétent pour obtenir la fixation d'un loyer déplafonné, est ce une obligation ?

Tout dépend,

J'aurai besoin d'en savoir plus sur le bail commercial en question.

A t-il fait l'objet d'un renouvellement quelconque? Depuis quand la dernière augmentation date t-elle?

La contestation sur le déplafonnement effectué par le locataire a été faite auprès de l'huissier et non auprès de notre mandataire ni nous même. est ce valable ?

Oui, mais l'assignation vous a bien été adressée à vous non?

Et puis que demande le locataire au juste dans son assignation? En effet, déplafonnement ou pas, la résiliation du bail pour défaut de paiement de loyer a de bonne chance d'être effective. Alors que demande t-il?

Très cordialement.

Par Visiteur

non le bail.n'a pas été renouvelé depuis le 01/09/1995 il se poursuit au delà des 9 ans par tacite reconduction.

La dernière augmentation date de septembre 2007 révision trienale selon évolution de l'indice du cout de la construction.

L'assignation nous a bien été adressée, mais le refus de déplafonnement a été adressé à l'huissier et non à nous ni à notre mandataire.

Demande du locataire : Nous reproche d'avoir adressé un commandement visant la clause résolutoire du bail par acte extra judiciaire , pour avoir paiement d'une somme de 3377? correspondant à la différence entre le loyer dü et le loyer déplafonné unilatéralement fixé par nos soins. sans avoir saisi le juge compétent pour obtenir la fixation d'un loyer déplafonné au préalable

merci pour votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Conformément à l'article L145-38 du Code de commerce, le loyer, lors de la révision triennale, ne peut être déplafonnée que si vous rapportez la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité.

La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

En vertu de l'article R145-23 du Code de commerce:

Article R145-23

Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal de grande instance ou le juge qui le remplace. Il est statué sur mémoire.

Les autres contestations sont portées devant le tribunal de grande instance qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble.

En conséquence, en pratique en cas d'augmentation du loyer liée à un déplafonnement, il convient, à défaut d'accord exprès du locataire, de saisir le président du TGI afin que ce dernier statue sur la demande en révision.
En tout état de cause, le locataire est dans son droit en refusant le déplafonnement et en saisissant la juridiction qui constitue ici bien la procédure normale.

Après, à savoir s'il va obtenir gain de cause ou pas, ce sera au président d'en décider en fonction, comme évoqué, sur l'existence ou non d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité.

Très cordialement.

Par Visiteur

Il est dit également que le déplafonnement peut avoir lieu lorsque le bail a plus de 12 ans ce qui est le cas
pouvez me le confirmer

merci d'avance

Par Visiteur

Cher monsieur,

il est dit également que le déplafonnement peut avoir lieu lorsque le bail a plus de 12 ans ce qui est le cas
pouvez me le confirmer

En fait pas exactement.

Cela vient d'une confusion entre deux procédures:

-La demande de révision du loyer de l'article L145-38 du C. Com: Elle évoque la solution du mon dernier message et correspond à votre situation. Ainsi, dans la mesure où le bail n'a pas été renouvelé, et que la dernière révision du loyer date de trois ans, le loyer n'est déplafonné que lorsque vous pouvez démontrer une modification notable des facteurs locaux de commercialité.

-La demande de renouvellement du bail avec fixation du nouveau loyer de l'article L145-34 du C. com: Dans ce cas effectivement, le loyer du bail renouvelé est déplafonné si le bail initial a plus de 12 ans.

Or, dans votre cas, il n'y a pas eu de renouvellement. Vous êtes donc bien dans la première situation. Vous ne pouviez déplafonner le bail qu'à condition de démonter une modification des facteurs locaux de commercialité.

Très cordialement.