Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Modification/dénonciation d'un bail commercial SARL

Par Visiteur

Je suis gérant d'une société appelée SCI la Péniche, créé en 1994.

Comme son nom l'indique, c'est une péniche sur laquelle à l'origine nous avons créé un restaurant sous forme de SARL.
Après quelques années, nous avons vendu la SARL qui payait un loyer à la SCI.
Depuis l'origine, il a été établi un Bail Commercial.
Les acheteurs à qui nous avions vendu la SARL ont revendu par la suite à une autre personne qui a acheté en nom propre, donc plus de SARL.
Cette personne continue d'exercer l'activité et paie normalement son loyer à la SCI.

Le loyer est très modeste et jusqu'à maintenant suffisait mais est apparu une réglementation européenne (directive 2006/87/CE modifié), reprise par le décret N° 2007-1168 du 2 Aout 2007 relatif aux titres de navigation des bâtiments et établissements flottants navigant ou stationnant sur les eaux intérieures et l'arrêté du 21 décembre 2007 relatif au même sujet.

Depuis quelques mois, suite à la commission de sécurité d'avril dernier (obligatoire tous les 2 ans pour les établissements recevant du public), on nous demande un certificat de navigabilité.
En d'autres termes nous devons obligatoirement faire contrôler l'état de la coque de la péniche.
Pour ce contrôle, nous devons sortir la péniche de l'eau. Cela occasionne pour nous de très gros frais financiers 30 000 à 40 000 Euros et comme nous percevons un loyer de 7200? annuel net, la banque ne veut pas nous prêter une telle somme pour une mise en conformité à renouveler tous les 5 ans.
L'administration nous accorde que deux mois pour fournir ce certificat de conformité alors que le bateau est sur une partie de rivière qui n'est plus officiellement navigable et de plus dans laquelle il n'y a pas suffisamment d'eau pendant 6 mois de l'année pour la déplacer.
La période favorable ne serait que pendant les mois d'hiver, soit dans environ 6 mois.

Est-il possible dans ce contexte particulier d'augmenter le loyer sachant que le bail est en cours puisqu'il a été renouvelé fin 2007?
Ou alors, est-il possible de dénoncer le Bail pour faits exceptionnels ? (la descente de la rivière vers le chantier naval, la sortie d'eau, la mise en chantier et le contrôle de la coque par un expert peuvent prendre de 1 mois à plusieurs mois.
Sans ce titre de navigation, il y aura rapidement la fermeture administrative du restaurant (courrier de la mairie et de la Sous-Préfecture).
cette péniche est à Montsoreau (49) nous habitons nous nous même Vertou (44)

Par Visiteur

Bonjour,

Est-il possible dans ce contexte particulier d'augmenter le loyer sachant que le bail est en cours puisqu'il a été renouvelé fin 2007?

Malheureusement non. Vous êtes obligé d'attendre fin 2010. Les règles relatives au bail commercial empêchent toute révision du loyer avant ce terme.

Article L145-38 du Code de commerce:

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 aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

Ou alors, est-il possible de dénoncer le Bail pour faits exceptionnels ? (la descente de la rivière vers le chantier naval, la sortie d'eau, la mise en chantier et le contrôle de la coque par un expert peuvent prendre de 1 mois à plusieurs mois.
Sans ce titre de navigation, il y aura rapidement la fermeture administrative du restaurant (courrier de la mairie et de la Sous-Préfecture).
cette péniche est à Montsoreau (49) nous habitons nous nous même Vertou (44)

Vous pouvez toujours essayer mais à mon sens votre demande va être rejetée. En effet, un changement de réglementation n'est par principe jamais considérée comme un cas de force majeure susceptible d'entrainer la résiliation du bail commercial.

Maintenant, comme vous le soulignez, vous avez tout intérêt à tenter dans la mesure où il n'existe pas d'autre solution.

Très cordialement.