



Question juridique : bail commercial pour une durée de 9 ans

Par Visiteur

J'ai un bail commercial consenti pour une durée de 9 ans consécutives et qui s'est poursuivi par tacite reconduction jusqu'à aujourd'hui.

loyer annuel: 3746 Euros

le propriétaire me donne congé pour le 10 juin 2010 et entend m'offrir un renouvellement de bail avec un nouveau loyer annuel de 10,800 Euros.

Question: le propriétaire a-t-il le droit d'exiger une telle augmentation ?

Par Visiteur

Bonjour Madame,

le propriétaire me donne congé pour le 10 juin 2010 et entend m'offrir un renouvellement de bail avec un nouveau loyer annuel de 10,800 Euros.

Question: le propriétaire a-t-il le droit d'exiger une telle augmentation ?

Permettez-moi de vous demander confirmation de certaines informations.

Si je comprends bien le 10 juin votre bail arrive à échéance. Votre propriétaire ne veut pas le renouveler mais le rompre et par la suite conclure un nouveau contrat.

Merci

Cordialement

Par Visiteur

Monsieur, voici ce que mon propriétaire m'a écrit : Que ce bail a été consenti pour une durée de 9 ans consécutives du 01/10/1997 au 30/09 2006 et c'est poursuivi par tacite reconduction . Que le propriétaire entend mettre fin à cette location et nous en donne congé pour le 30/06/2010 et entend m'offrir en renouvellement de bail avec un nouveau loyer , Que le présent congé est donné afin de voir s'ouvrir le droit au renouvellement des locataires et que soit déterminées les conditions du nouveau bail loyer actuel 3746 euros , loyer demander 10800 euros . Le propriétaire a-t-il le droit d'exiger une telle augmentation . Merci

Par Visiteur

Madame,

Nous sommes dans une situation très délicate.

En fait actuellement votre bail n'est pas renouvelé mais reconduit car il vous appartenait de demander le renouvellement.

De ce fait votre bailleur peut vous donner congé et donc vous faire la proposition qu'il vous a faite.

Mais nous allons le prendre de court et vous protéger.

En effet vous devez au plus vite avoir recours à un huissier pour signifier à votre bailleur votre demande de renouvellement de bail conformément à l'article L.145-10 du code de commerce. Même si votre bailleur vous a le premier notifié votre congé, votre demande primera sur la sienne conformément à la jurisprudence de la cour de cassation (Civ. 3^e 19/12/1991).

Ainsi deux solutions:

- soit votre bailleur refuse le renouvellement mais il devra vous verser une indemnité d'éviction, ce qui n'est pas dans son intérêt étant donné que cette dernière est égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Elle comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de

mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

-soit accepter votre renouvellement et dans ce cas il ne pourra augmenter le loyer qu'en référence à la valeur locative et je doute fort que l'augmentation correspondra à celle qu'il vous propose.

Pour résumer demander au plus vite par acte extra judiciaire (autrement dit par voie d'huissier) le renouvellement de votre bail.

Cordialement

ps: je suis une femme