



Renouvellement d'un bail commercial délai légal

Par Visiteur

Bonjour, j'ai un bail commercial de 10 ans, qui se termine en décembre 2009, j'ai reçu de mon propriétaire dans le délai légal, un accord de renouvellement. Mais le nouveau montant du loyer sera majoré de 50% ce qui est énorme ! j'ai appris trop tard que j'aurai dû avoir un bail de 9 ans pour être mieux protégé ! par recommandé j'ai demandé à mon propriétaire qui entre parenthèse est un très bon avocat de revoir ces prétentions. Il ne m'a jamais répondu par écrit mais m'a dit que nous en discuterions?.. ; d'autre part j'ai appris que mon voisin du dessus a lui aussi un bail commercial, son local est plus grand mais son loyer est inférieur au mien. En premier j'aimerais savoir si mon propriétaire a le droit d'augmenter comme il veut le loyer. En deuxième est-ce que je peux arguer du fait qu'il y a une différence de traitement entre mon voisin et moi (surface/prix) ? En trois si je dois aller devant un tribunal sachant qu'il a de par sa profession de très nombreux amis, est-ce que je peux faire peser dans la balance le fait qu'étant avocat il savait pertinemment il y a 10 ans qu'il me grugeait ? certes nul n'est censé ignorer la loi mais pour un non-initié il y a des subtilités qu'on ignore !

Si vous avez d'autres idées n'hésitez pas car j'avoue être désespéré. Dans l'attente de votre réponse, recevez mes sincères salutations

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

En premier j'aimerais savoir si mon propriétaire a le droit d'augmenter comme il veut le loyer.

Tout d'abord, la durée du bail commercial est effectivement en général de 9 ans mais les parties peuvent conclure un bail pour une durée supérieure.

Ensuite, étant donné que la durée de votre bail est supérieure à 9 ans, votre bailleur peut librement augmenter le montant du loyer (art. L145-34 du code de commerce).

En deuxième est-ce que je peux arguer du fait qu'il y a une différence de traitement entre mon voisin et moi (surface/prix) Malheureusement non car le montant du loyer dépend de différents facteurs et non de la surface louée. En effet sont notamment pris en considération les facteurs lovaux de commercialité.

En trois si je dois aller devant un tribunal sachant qu'il a de par sa profession de très nombreux amis, est-ce que je peux faire peser dans la balance le fait qu'étant avocat il savait pertinemment il y a 10 ans qu'il me grugeait

Etant donné que rien ne justifie dans l'immédiat une action en justice je ne vois pas l'intérêt de saisir la justice.

Par ailleurs, vous avez donné votre accord lors de la signature du contrat et sauf à prouver un vice du consentement (dol, menace, violence) cela va être plus que délicat de faire valoir le fait que votre bailleur vous a "grugé".

Cordialement

Par Visiteur

Merci pour votre réponse .

Par Visiteur

Petite question ,si le nouveau loyer s'avérerait trop élevé , ai je un recours (tribunal de commerce ou autre) ou bien vu que le bail est de 10 ans , si je ne suis pas d'accord je dois quitter les lieux .

Salutations

Par Visiteur

Bonsoir Monsieur,

Vous pouvez dans un premier temps essayer de discuter avec votre bailleur et si ce dernier refuse saisir la commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

Cordialement

Par Visiteur

Merci , je vais suivre votre conseil .

Salutations

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

J'espère une issue heureuse pour votre affaire.

Bien cordialement