



Renouvellement de bail commercial apres 9 ans

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai acquis (octobre 2008)une librairie papeterie presse avec un bail 3,6,9.je suis en EURL.

Fin du bail (9eme année) le 31/01/2010.

Le 03/01/2010 j'ai signifié par acte d'huissier une demande de renouvellement de bail.

le 23/02/2010, le propriétaire par acte d'huissier me signifie son acceptation avec doublement du loyer au motif : hausse notable des elements de commercialitéss, adjonction de l'activité loto, hausse taxe fonciere.

Je ne peux supporter une telle hausse.

J'ai convoqué la commission de conciliation qui a constaté le 26/05/2010 qu'il n'y avait pas d'accord entres les parties.Depuis personne n'a bougé.

Que se passe t'il si aucune des 2 parties ne se manifeste?

Dans 2 ans, est-ce que l'on reste au loyer initial puisque le proprietaire n'ait pas aller en justice pour faire établir la valeur du bail (donc j'ai interet a attendre), ou alors au bout de 3 ans donc 12ans atteint ,il y a déplafonnement du loyer (donc il faut que j'aille au tribunal de commerce pour faire evaluer le montant du bail)

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai acquis (octobre 2008)une librairie papeterie presse avec un bail 3,6,9.je suis en EURL.

Fin du bail (9eme année) le 31/01/2010.

Le 03/01/2010 j'ai signifié par acte d'huissier une demande de renouvellement de bail.

le 23/02/2010, le propriétaire par acte d'huissier me signifie son acceptation avec doublement du loyer au motif : hausse notable des elements de commercialitéss, adjonction de l'activité loto, hausse taxe fonciere.

Je ne peux supporter une telle hausse.

J'ai convoqué la commission de conciliation qui a constaté le 26/05/2010 qu'il n'y avait pas d'accord entres les parties.Depuis personne n'a bougé.

Que se passe t'il si aucune des 2 parties ne se manifeste?

Dans 2 ans, est-ce que l'on reste au loyer initial puisque le proprietaire n'ait pas aller en justice pour faire établir la valeur du bail (donc j'ai interet a attendre), ou alors au bout de 3 ans donc 12ans atteint ,il y a déplafonnement du loyer (donc il faut que j'aille au tribunal de commerce pour faire evaluer le montant du bail)

Dans la mesure où il existe un désaccord substantiel sur le montant du loyer et que le bailleur n'a accepté le renouvellement que sous réserve de la fixation d'un nouveau loyer, alors le bail n'a pas fait l'objet d'un renouvellement.

On serait bien plutôt ici dans le cadre d'un bail avec prorogation au delà du terme. En tout état de cause, dans la mesure où il n'y a pas eu de décision judiciaire statuant sur le nouveau, c'est bien pour l'instant l'ancien loyer qui continue à s'appliquer (article L145-57 du Code de commerce).

En conséquence, au bout des 12 ans, si une demande de renouvellement est adressée, alors le bailleur pourra procéder au déplafonnement du loyer.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

je suis bien propriétaire du bail meme s'il y a desaccord sur le montant du loyer.

la question est : le proprietaire est-il obligé de passer par les tribunaux pour faire valider son augmentation de bail, apres mon refus, sous peine de nullité de l'augmentation et maintien de l'ancien bail (comme j'ai pu le lire sur des forum internet) ou suis-je, moi, obligé de passer par les tribunaux pour faire contester cette augmentation (frais de tribunaux à ma charge).

merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

la question est : le proprietaire est-il obligé de passer par les tribunaux pour faire valider son augmentation de bail, apres mon refus, sous peine de nullité de l'augmentation et maintien de l'ancien bail (comme j'ai pu le lire sur des forum internet) ou suis-je, moi, obligé de passer par les tribunaux pour faire contester cette augmentation (frais de tribunaux à ma charge).

Dans la mesure où il n'y a pas eu accord des parties sur l'augmentation du loyer, c'est tout simplement l'ancien loyer qui s'applique et il n'y a de fait, pas eu de renouvellement. Vous êtes dans le cadre d'une prorogation du premier bail.

Personne n'est obligé d'aller devant le juge d'où le fait que vos deux réponses sont en fait non pas opposées mais justes toutes les deux.

Si le bailleur veut son augmentation, il doit saisir le tribunal de commerce ou bien attendre le délai de 12 ans pour déplaçonner sans avoir à prouver la modification notable des facteurs de commercialité.

Si en ce qui vous concerne, vous souhaitez obtenir le renouvellement du bail, et non sa simple prorogation, alors vous devez saisir le tribunal pour faire fixer le loyer du bail à renouveler. Une fois la décision rendue, le bail est renouvelé au prix indiqué dans le jugement.

Très cordialement.