Revision du montant d'un loyer commercial

Par Visiteur

Nous avons contracté en aout 2006 un bail habitation devenu bail commercial en juin 2007 suite à un aménagement privé de voirie rendant la commercialité de ce local intéressante. Le local est situé au fond d'une allée achetée par la mairie pour devenir devenir ruelle piétonne reliant la gare routière (située derrière chez nous) au centre ville (par l'entrée de l'allée), suite à des travaux sans cesse reportés depuis 1 an 1/2. Avec l'accord du propriétaire, nous avons donc décidé d'anticiper l'ouverture de ce passage (qui etait auparavant d'usage) mais que les propriétaires avaient décidé de boucher par des toles il ya quelques années par souci de sécurité),de façon à pouvoir exploiter une activité de restauration avec une clientèle passante. Nous sommes passés à un bail commercial avec loyer revu en conséquence. Malheureusement la société d'exploitation de la gare routière a grillagé l'accès le reliant à notre allée 2 mois après l'ouverture du restaurant. L'emplacement a donc repris sa configuration initiale enclavée et peu commerciale, nous obligeant à cesser l'activité désormais déficitaire au bout de quelques temps. Nous avons alors voulu négocier avec le bailleur une révision du montant du loyer, arguant du fait que la valeur locative du bien avait diminué mais
il a refusé. Comme nous avons eu le tort de lui faire confiance lors de la rédaction du bail, aucune clause ne mentionne l'ouverture anticipée de ce passage comme condition d'application du loyer commercial. Néanmoins, devant notre incapacité à payer le montant du loyer fixé, le bailleur accepte depuis plus d'un an le paiement d'un loyer équivalent au montant du loyer initial d'habitation, en nous donnant parfois reçus et meme quittances. Cela équivaut il à une révision tacite du loyer? Au final, sommes nous en droit de demander cette révision auprès des tribunaux? Cette révision serait elle rétroactive ou devrons nous payer la différence entre les 2 montants cumulée depuis plus d'un an?

Par Visiteur

Bonjour.

En matière de bail commercial, la révision n'est possible qu'au bout de trois ans à compter de la date de départ du bail.

En vertu des articles L.145-33 et L.145-8 du Code de commerce, vous pourrez exiger que le loyer du bail soit immédiatement ramené à sa valeur locative.

Ainsi donc, vous ne pouvez pas exiger une révision du loyer qui prendrait effet dans l'immédiat.

Heureusement, votre bailleur a l'air plutot conciliant et vous fait grâce du paiement de la totalité du loyer.

S'agissant des loyers que vous avez payé et pour lequel, il vous a donné une quittance, le juge considèrera que le bailleur vous a fait cadeau du surplus du loyer à payer. En revanche, pour les autres loyers, ce sera une appréciation au cas par cas par le juge du tribunal.

La meilleure solution serait de discuter avec le bailleur et de parvenir à un arrangement: rupture du bail d'un commun accord, création d'un nouveau bail avec clause de révision des loyers sur le chiffre d'affaire...etc

Cordialement.

Bon courage.

Par Visiteur

Bonjour,

Merci pour la rapidité et la clarté de votre réponse.

Nous n'en sommes malheureusement plus au stade de la négociation avec le bailleur; il nous a dit qu'il veut que nous fermions le commerce (rouvert depuis 2 mois) et que nous partions,une discussion houleuse s'en est suivie après

laquelle il a déposé plainte contre nous pour une agression physique inventée.
Ensuite, il a déposé à la banque 2 chèques de 4500?, correspondant à plus du surplus de loyers impayés, qu'il avait exigé de nous sous menace de rupture du bail contre son engagement écrit qu'il nous les restituerait contre la somme en espèces ultérieurement.
A notre tour nous allons porter plainte pour abus de confiance.
La situation est donc extrèmement conflictuelle.

La question que je me pose suite à votre réponse est de savoir si un juge pourrait décider de la création d'un nouveau bail, puisque que nous nous sommes naivement fait quasiment escroquer et que l'attitude du bailleur (je vous passe évidemment les nombreux épisodes mesquins et d'une mauvaise foi à toute épreuve)le démontre clairement, nous pouvons le prouver.
Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour.

Le juge ne peut pas absolument pas créer un nouveau bail. Cela l'emmènerait à s'insérer dans une relation contractuelle d'ordre privé qui ne le concerne absolument pas. La seule chose qui peut faire, c'est prononcé la nullité.

Vous pouvez demander la nullité du contrat si vous estimez qu'il y a eu un vice du consentement. Le problème du vice de consentement est qu'il doit exister au moment où vous avez conclu votre contrat de bail. C'est à dire par exemple: un bailleur vous loue un bien en vous affirmant que le bie possède telle ou telle qualité alors qu'en réalité, il ne les posséde pas.

Cela peut paraître absurde mais il n'y a rien, dans ce que vous m'évoquez, qui me fait penser à une quelconque cause de nullité. En effet, tous les déboires que vous avez eu avec votre bailleur sont survenus en cours de contrat en n'ont pas de rapport avec la validité même du contrat de bail.

Personnellement, je ne vois pas beaucoup de solution à votre affaire si ce n'est de parvenir à une solution avec votre bailleur.
Je pense que vous devriez vous servir de l'abus de confiance comme monnaire d'échange pour une transaction.
En effet, vous pouvez trés bien négocier un nouveau bail avec le bailleur en contrepartie de quoi vous abandonneriez votre action en justice en ce qui concerne l'abus de confiance.

Au plaisir de vous lire,

Cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,
Le bail commercial a tout de meme été conclu parce que le bailleur nous affirmait que l'ouverture du passage (rendant la commercialité de l'emplacement intéressante) ne poserait pas de problème et qu'une fois ouvert, personne ne pourrait le faire fermer. Malheureusement, rien de tout cela n'est écrit mais notre bonne foi pourrait elle etre valable pour argumenter un vice de consentement?

Vérification faite des quittances de loyer, il y figure une petite note imprimée stipulant que "cette quittance est délivrée sous réserve:(...)du paiement des sommes qui resteraient dues". Cela ne remet-il pas en cause le "cadeau" du surplus dont vous me parliez dans votre 1ère réponse? Mais par ailleurs, le fait de nous délivrer des quittances pour un mois Z n'induit-il pas que les loyers des mois X et Y sont déjà acquittés? Dans ce cas, nous serions quittes du paiement de tous nos loyers, d'autant plus nous avons les avons toujours honorés (au montant de 1000? sur les 1700 fixés par le bail commercial), relevés de compte à l'appui.

La piste de la négociation avec l'enjeu de l'abus de confiance parait intéressante à explorer.

D'autre part,nous rencontrons lundi un conseiller de la chambre des métiers concernant l'opportunité d'une mise en redressement judiciaire qui remettrait la question du paiement de ces dettes de loyer entre les mains d'un administrateur. Nous n'avons pas d'autres impayés par ailleurs, simplement 2 crédits dont nous honorons jusqu'alors les mensualités, mais le dépot des chèques du bailleur nous entraine vers l'interdit bancaire. L'avantage de la procédure de redressement serait donc, pensons nous, que l'administrateur pourrait régler les questions juridiques afférentes à notre situation et que nous ne prenons pas trop de risques concernant l'avenir de notre entreprise puisque sa gestion est malgré tout relativement saine.

Qu'en pensez-vous?

Je tiens encore une fois à vous remercier pour la rapidité et la qualité de vos réponses.

Bien cordialement

Par Visiteur

Bonjour madame.

-trés difficile à plaider. Le bailleur vous promet quelque chose qu'il sait incertaine et vous aussi. A moins d'avoir établi clairment dans le contrat de bail que celui-ci ne vaudrait qu'en cas d'ouverture du passage, cela semble mal parti.

-Si, remise en cause totale. Puisque la quittance est remise sous réserve, vous restez redevable de la dette. Le bailleur peut tout à fait vous délivrer une quittance Z alors que vous n'avez pas payé X et Y. Cela ne remet pas en cause l'exigibilité de la dette, malheureusement pour vous.

-Oui, le redressement judiciaire peut être une bonne solution. L'administrateur, selon la fonction qui va lui être dévolue par le tribunal, pourra vous aider dans la gestion et régler une partie de ses problèmes.
Cependant, il y a un risque qui est lié à l'action en comblement de passif. Je m'explique.

Si la situation ne s'arrange pas et que vous êtes contrainte de mettre votre entreprise en liquidation judiciaire, vous n'êtes pas sans savoir que si vous exercez votre activité via une société à responsabilité limitée de type SARL, que vos dettes seront éffacées et que la société sera dissoute. Votre patrimoine personnel étant protégé.

Le problème est que le liquidateur judiciaire pourra voir dans la conclusion de votre bail commercial une faute de gestion importante susceptible de faire l'objet d'une action en comblement de passif. Cela signifie que vous devrez rembourser, sur vos propres deniers, l'intégralité de la dette.

Ceci n'est qu'un risque, qui ne marche d'ailleurs que si vous exercez dans le cadre d'une société à responsabilité limitée, mais il est important d'y penser.

Cordialement.

Par Visiteur

Merci pour tous vos conseils;
bien cordialement