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

Bail commercial entreprise

Par Visiteur

Le 21/12/2005 Par commandement d'huissier, j'ai résilié le bail commercial de mon locataire avec proposition de renouvellement avec augmentation de loyer à 1.950? H.T. ancien loyer 846? H.T J'avais contacté trois agences immobilières spécialisées pour me donner une fourchette de loyer pour le local en fonction du secteur, réponse : entre 2000 et 2500? H.T.(Echeance du bail au 30/06/2006)
Le 30/06/2008 Mon locataire n'avait pas contesté ce nouveau loyer de 1.950? HT.
Le 14/08/2008 Je lui ai adressé un courrier AR, l'informant de la mise en place de ce loyer au 01/09/2008 précisant que je lui faisais cadeau du nouveau loyer du 01/07/2006 au 31/08/2008.
Le 30/08/2008, j'ai rencontré mon locataire qui m'a fait part de son souhait d'acquérir le local, il me demandait de laissé l'ancien loyer en place jusqu'à la vente. Ce que j'accepta en limitant la signature de l'acte authentique de vente au 25/01/2009 et en prédisant qu'en cas de non achat le nouveau loyer sera à payer rétroactivement au 01/09/2008. (Confirmation de l'accord fait par écrit en AR)
Le 14/02/2009 j'ai envoyé un courrier en AR demandant le nouveau loyer à partir du 01.09.2008 + la caution bancaire de 6 mois de loyer (prévu au bail)
Le 25/03/2009, j'ai réceptionné un courrier simple de l'avocat de mon locataire me proposant un loyer de 1000? H.T. en précisant que mon locataire occupe les lieus depuis plus de 24 mois à l'ancien loyer.(Loyer actuel 846? H.T. compte tenu de l'indice du coût de la construction, je suis en droit de lui demander 939,78? H.T.).

Mon premier avocat, me dit que mon locataire ne peut plus contester le nouveau loyer, il avait jusqu'au 30/06/2008 pour le faire. Ce loyer est applicable de plein droit.

Mon second avocat me dit que j'aurais du contacter le juge avant le 30/06/2008 comme je ne l'ai pas fait le bail est reconduit aux anciennes conditions. Appuyant sa thèse sur une jurisprudence qu'elle m'a promis de me produire (Pas fait à ce jour). Elle m'encourrage à négocier avec mon locataire.

Je n'ai pas trouver de texte m'obligeant à contacter le juge dans les 24 mois après l'échéance de mon bail, ni de devoir appliquer la hausse du loyer dès la prise d'effet du nouveau bail.

Précision l'ancien bail à 12 ans le 30 juin 2009.

Merci de me faire connaître mes droits dans cette affaire ?

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

Le 21/12/2005 Par commandement d'huissier, j'ai résilié le bail commercial de mon locataire avec proposition de renouvellement avec augmentation de loyer à 1.950? H.T. ancien loyer 846? H.T

Juridiquement, vous n'avez pas résilié le bail. Vous avez proposé au locataire un renouvellement du bail commercial avec augmentation de loyer.

Le 30/06/2008 Mon locataire n'avait pas contesté ce nouveau loyer de 1.950? HT.

Certes, il ne l'a pas contesté mais il ne l'a pas non plus accepté. En principe, on déduit du silence du loctaire, l'acceptation du nouveau loyer. S'il n'était pas d'accord, il lui appartenait de saisir le commission de coniliation ou de de saisir le tribunal de grande instance dans un délai de deux ans (L145-60 du Code commerce).

Je partage donc totalement l'avis de votre premier avocat.

Mon second avocat me dit que j'aurais du contacter le juge avant le 30/06/2008 comme je ne l'ai pas fait le bail est reconduit aux anciennes conditions.

En fait, le bail aurait été reconduit aux même conditions si vous n'aviez pas fait d'offre de renouvellement avec augmentation de loyer ou que le locataire aurait refusé expréssement le nouveau loyer. Or, à aucun moment, le locataire n'a entendu refuser cette augmentation.

Certes, vous n'avez pas demandé l'application du nouveau loyer mais c'était votre droit le plus absolu, on appelle cela l'abandon de créance.

sa thèse sur une jurisprudence qu'elle m'a promis de me produire (Pas fait à ce jour).

Je suis également curieux de voir sa nouvelle jurisprudence. En tout état de cause, ce n'est pas une maigre jurisprudence qui va remettre en cause le système en vigueur. Si jurisprudence il y a, cela doit être une jurisprudence de cas d'espèce.

Vous êtes libre de demander rétroactivement les loyers qui n'ont pas été versées dans une limite de 5 années.

Bien cordialement.