



Bail immobilier

Par Theoline

Bonjour ma tante très âgée loue un local commercial à un opticien le bail aurait dû être renouvelé en 2024 mais elle ne l'a pas fait et l'opticien n'a rien dit. Suite à la mort de son époux elle a décidé de vendre ce local. Le bail va être refait rétroactivement et le locataire doit payer le surplus de l'augmentation de loyer depuis 2024. Mais celui-ci lui dit qu'il ne paiera le surplus que depuis début 2026 car il s'est renseigné. Qui a raison ?

Par Nihilscio

Bonjour,

On ne refait pas un bail, encore moins rétroactivement, ce qui ne veut rien dire.

Le bail est actuellement en tacite reconduction.

Pourquoi le loyer a-t-il augmenté en 2024 ? Ce n'est pas évident et cela dépend des clauses du bail. Il peut y avoir une clause d'échelle mobile mais ce n'est pas systématique.

Ce qui ne dépend pas des clauses du bail est la révision du loyer qui a lieu sur demande de l'une ou l'autre des parties tous les trois ans et lors du renouvellement du bail. Le loyer révisé est fixé par accord du bailleur et du locataire ou, à défaut, judiciairement. Le loyer révisé doit être fixé à la valeur locative dans la limite du plafonnement.