



Bail commercial

Par elwood06

Bonjour...

Un bail commercial 3.6.9 a été signé en Février 2014 avec une surface d'exploitation désignée...surface approximative 80m2

En 2016, le locataire, pour des motifs ignorés, fait procéder à une mesure de surface par un homme de l'art

La surface commerciale est en réalité de 40 m2 hors loi Carrez plus 15 m2 d'annexes et dépendances

L'erreur est supérieure à 5% même en intégrant le terme

" approximatif "

L'échéance des 9 années est dans 4 mois

Le délais de 6 mois pour donner congé est dépassé

QUESTION... que faire ?

(oubliez le pourquoi du comment le locataire en est là)

Réponse urgente

Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

La loi Carrez est l'article 46 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Il ne s'applique qu'en cas de vente d'un lot de copropriété.

Il n'est pas trop tard pour donner congé.

En cas de désaccord sur le montant du loyer du bail renouvelé, il faut saisir la commission départementale de conciliation. Mais les règles du plafonnement ne permettront pas une variation importante.

A supposer que l'erreur sur la surface ait fourni au locataire un motif valable pour demander une baisse du loyer, il avait cinq ans pour le faire. Son action est de toute façon prescrite.

Par AGeorges

Bonsoir Elwood,

Apparemment ni le locataire ni le bailleur n'ont réagi dans les six mois de délai (Nihilscio c'est bien 6 mois, non ?).

Dans ce cas, en fin de bail, ce dernier bascule en tacite reconduction.

[url=https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22854]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22854[/url]

Les conditions de loyer restent les mêmes et ne pourront être changées que par période triennale.