



## Bail commerciale oublié et mis à jour

-----  
Par Theoline

Bonjour ma vieille tante loue un local à un opticien dont le bail devait être renouveler en raison de probleme de santé elle a pas renouvelé et le mettant en vente le bail de 2024 va être mis à jour en 2026 .l'opticien aura à payer un augmentation rétrospective depuis 2024 mais celui ci lui dit qu'il n'aura à payer la différence que depuis 2026 qu'elle est la loi ?qui a raison?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Je confirme ma réponse donnée au premier message.

Le bail non renouvelé est maintenant en tacite reconduction. Le bail initial se poursuit. Si les murs sont vendus, le bail se poursuit à l'identique avec le nouveau propriétaire.

On ne met pas un bail à jour. Eventuellement le bail peut être modifié par un accord unanime des deux parties.

l'opticien aura à payer un augmentation rétrospective depuis 2024.

Peut-être mais ce n'est pas sûr du tout. Cela dépend des termes du bail dont vous ne dites rien.

Si le bail contient une clause d'indexation automatique du loyer, dite clause d'échelle mobile, votre tante est en droit de la faire appliquer sur les cinq dernières années. Au-delà c'est prescrit.

S'il n'y en a pas, le loyer n'a pas été augmenté.

Votre tante est en droit de donner congé au locataire avec offre de renouvellement. Cela lui donnera l'occasion de demander la révision du loyer. Le congé doit être donné par acte de commissaire de justice délivré au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Le bail renouvelé prendra effet dès le lendemain.

Votre tante devra faire connaître dans son congé le montant du loyer qu'elle propose.

Ce montant sera fixé soit par accord conclu avec le locataire, éventuellement après saisine de la commission départementale de conciliation, soit sur décision du tribunal judiciaire. Le nouveau montant du loyer s'appliquera, éventuellement rétroactivement, à compter du premier jour du bail renouvelé.

Comme en dispose l'article L145-33 du code de commerce, le montant du loyer du bail renouvelé devra correspondre à la valeur locative, l'évolution étant toutefois limitée au plafond déterminé par l'évolution de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Les dispositions légales s'appliquant au renouvellement des baux commerciaux sont inscrites aux articles L145-8 à L145-12 du code de commerce et celles applicables au loyer aux articles L145-33 à L 145-40.