



Valeur d'un contrat de bail commercial expiré ?

Par Visiteur

Dans un secteur où il y a eu variation notable - positive -des facteurs de commercialité, il me semble impossible de caculer une valeur du contrat de bail, expiré, non résilié, non renouvelé, en capitalisant, sur une période, la différence entre la valeur locative d'un local équivalent et le loyer, révisé par divers indices, du local existant puisque, dans l'hypothèse d'une variation notable des facteurs locaux de commercialité, le loyer du bail aurait été fixé, en renouvellement, à la valeur locative. Mais qu'en pensez-vous ?

Par Visiteur

Bonjour.

Je ne comprends pas bien les termes de ovtre problème.

Comment se fait-il qu'il y ait un locataire alors que le bail n'est ni résilié ni renouvelé?

Que souhaitez vous obtenir au juste?

Bien cordialement,

je reste à votre entière disposition.

Par Visiteur

Lorsqu'un locataire demande le renouvellement de son bail et qu'il reçoit en réponse un refus de renouvellement, ledit bail expire mais n'est pas pour autant résilié ; le locataire peut généralement prétendre à une indemnité d'éviction et a droit au maintien dans les lieux jusqu'à la percevoir.

Je pense :

1°) Lorsque l'on se trouve dans un secteur sans modification notable des facteurs de commercialité un des éléments du calcul est de capitaliser la différence en entre la valeur locative du local commercial sur le marché et le loyer auquel le locataire avait droit dans l'hypothèse d'un renouvellement, cette capitalisation pouvant se faire sur plusieurs années en fonction de l'estimation de la durée de l'avantage perdu.

2°) Le problème est plus complexe dans un secteur où il y a eu variation notable des facteurs de commercialité puisque dans cette hypothèse le nouveau loyer aurait été fixé à valeur locative.

Merci de me donner votre AVIS.

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

Je ne vois pas pourquoi il conviendrait de faire la différence entre le loyer commercial et la valeur locative.

Conformément à l'article L. 145-25 du code de commerce, l'indemnité d'occupation est déterminée conformément aux dispositions des sections VI et VII du présent titre, autrement dit, par rapport à l'article L.145-33.

L'article L.145-33 prévoit que le loyer commercial est égal à la valeur locative et que celle-ci est notamment déterminée par les facteurs locaux de commercialité.

En d'autres terme, il convient de réhausser la valeur locative, en guise d'indemnité d'occupation, pour tenir compte de l'accroissement des facteurs locaux de commercialité.

Idée détaillée par l'article 23-4 du décret n°53-960 du 30 septembre 1953.

En tout état de cause, il ne faut pas tenir compte du loyer commercial, tel qu'il était prévu par le précédent contrat.

A défaut d'accord sur la détermination de la valeur locative, vous pouvez saisir le tribunal de commerce afin d'obtenir une détermination judiciaire de cette valeur.

Bien cordialement,

je reste à votre disposition.