



Vente de la propriété (terrain + bâtiment) avec bail commercial

Par AE72mbf

Bonjour, je voudrais savoir comment vendre ma propriété à mon locataire qui a un bail commercial se terminant au mois de juin 2019. Il y a eu déjà un renouvellement. je voudrais savoir aussi en attendant s'il m'est possible d'augmenter son loyer comme il est dit de 10% du fait de l'augmentation de la valeur locative de plus de 13% en 2016, sachant que le loyer est soumis à l'ILC. En vous remerciant. AM

Par florian15

Bonjour,

Pour ce qui est de la demande de révision du loyer soumis à l'ILC, au visa de l'article L145-38 du Code du Commerce, oui, vous pouvez procéder à la majoration du loyer selon cet indice sans toutefois que ce qui en résulte puisse être d'une augmentation supérieure pour une année à 10 % du loyer acquitté de l'année précédente.

Pour ce qui est de la vente de votre bien dont le local commercial loué est intégré, ce bail commercial en ces circonstances est à l'image de celui de l'habitation comme l'explique l'article L145-46-1 du Code du commerce :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification ».

Par AE72mbf

Remerciements Doit-on formuler nécessairement avec l'aide d'un avocat cette demande d'augmentation suite à la hausse de la valeur locative ? la rubrique Besoin d'un avocat me semble intéressante à ce propos. Bon we

Par florian15

Bonjour,

Pour une simple revalorisation locative point n'est besoin de la prestation d'un avocat d'autant, qu'en cas de contestation de votre locataire, vous avez la possibilité de le renseigner de la base légale (l'article Loi) sur laquelle vous

vous référez pour procéder à cette augmentation de loyer.

Bon WE à vous aussi.