



Renouvellement d'un bail de société civile immobilière

Par Visiteur

Bonjour , le bail de ma SCI a 9 ans et 8 mois .
Quand pourrai-je réévaluer le loyer ?
De combien je peux le réévaluer ?
Quelles procédures , je dois suivre ?

Merci , salutations
alain geoffroy

PS : j'ai trouvé cet article et je ne comprends pas :
" la durée de 12 ans et un jour ou 9 ans et 6 mois "

2 - Le loyer du bail renouvelé (en fin de bail)

Le renouvellement du bail ne peut intervenir qu'après un congé ou une demande de renouvellement.

Les formes

refus de renouvellement avec indemnité d'éviction (sans motivation)

offre de renouvellement avec mention du loyer (sans motivation)

congé refus renouvellement pour infraction (motif grave et légitime)

NB : après 12 ans le loyer est automatiquement déplafonné.

Attention, si la demande de révision est délivrée avant le congé et pendant la tacite reconduction, la jurisprudence a décidé que la demande prime sur le congé et empêche la tacite reconduction. Le bail sera renouvelé au terme d'usage suivant (A Paris le 1 02 ; 1 04 ...).

Dans ce contexte, le loyer est plafonné et doit correspondre à la valeur locative dans l'hypothèse où par le jeu des indices INSEE il excéderait ladite valeur locative.

Le bailleur va se heurter au plafonnement à l'indice d'origine et à celui du nouveau. Sauf à prouver les motifs de déplafonnement énumérés comme suit:

la durée de 12 ans et un jour ou 9 ans et 6 mois

stipulation contraire (le plafonnement n'est pas d'ordre public)

Modification d'un élément de la valeur locative (modification notable des locaux)

Changement de la destination des lieux

Obligations respectives des parties (charges diverses dans le bail)

Modification notable des facteurs locaux de commercialité

Attention, la codification a semble-t-il englobé l'ancien article 23-5 " les prix couramment pratiqués dans le voisinage " comme un nouveau cas de déplafonnement, en effet le nouveau texte L145-34 du code de commerce renvoie aux articles 23-1 à 23-5 pour calculer la valeur locative. Certains auteurs prétendent qu'il s'agit d'une erreur du législateur devant être réparée prochainement??

Par Visiteur

Cher monsieur,

bonjour , le bail de ma SCI a 9 ans et 8 mois .
Quand pourrai-je réévaluer le loyer ?
De combien je peux le réévaluer ?
Quelles procédures , je dois suivre ?

J'aurai besoin d'avoir plusieurs informations.

-Si j'ai bien compris, c'est votre SCI qui loue le bien en tant que bailleur. Mais quelle est la nature du contrat de bail: Un bail d'habitation, un bail commercial ou bien un bail professionnel?

Le cas échéant, le bail a-t-il déjà fait l'objet d'un renouvellement exprès?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour , il s'agit d'un bail commercial et il a été créé en Juin 2001 .
Merci , salutations

Par Visiteur

Cher monsieur,

Conformément à l'article L145-38 du Code de commerce, la demande en révision du loyer ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

Dans la mesure où le bail a 9 ans et qu'il n'a jamais fait l'objet d'une demande de renouvellement, alors votre demande sera tout à fait recevable.

Par contre, à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

Vous devez former votre demande par huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle précise, à peine de nullité, le montant du loyer demandé ou offert.

A défaut d'accord, vous devrez saisir le président du tribunal de grande instance.

Très cordialement.

Par Visiteur

Quelle doit-être la procédure , congé avec nouveau bail et loyer réévalué à ma zone de chalandise ?
merci , salutations

Par Visiteur

Cher monsieur,

quelle doit-être la procédure , congé avec nouveau bail et loyer réévalué à ma zone de chalandise ?

Pas forcément.

Soit vous souhaitez demander le renouvellement exprès du bail, avec augmentation du loyer et dans ce cas, vous faites un congés avec demande de révision du loyer.

Soit vous souhaitez rester dans le cadre de la prorogation du bail commercial et dans ce cas, vous demandez tout simplement une révision du loyer, dans les formes mentionnées dans mon précédent message.

Très cordialement.