



Rédaction renouvellement bail commercial

Par photomaton021

Bonjour,

Mon bail commercial arrivant à terme, j'ai donc envoyé une demande de renouvellement au propriétaire par lettre recommandée. Réponse du propriétaire via un courrier de son avocat qui accepte ma demande

Et maintenant ?

Devrais je faire appel à un avocat pour la rédaction du nouveau bail ou bien l'avocat du propriétaire s'en chargera au moment venu ?

Quels seraient les honoraires honnêtes pratiqués par un avocat parisien pour une telle rédaction ?

À noter que le nouveau bail reprendra les mêmes termes que l'ancien, donc du copier coller en soi, sans vouloir manquer de respect à la profession

Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

Le bail a été renouvelé exactement dans les mêmes termes que le bail initial sauf pour le loyer. Il n'y a pas lieu à rédiger un nouveau bail à moins que l'une ou l'autre partie souhaite modifier certaines clauses et propose d'en discuter.

Le loyer peut être révisé. C'est généralement le bailleur qui en prend l'initiative parce que le loyer est plus souvent augmenté que diminué. Il n'y a rien d'automatique. La révision du loyer résulte d'un accord ou, à défaut d'accord, d'une décision judiciaire.

Par photomaton021

Il n'y a pas lieu à rédiger un nouveau bail

Oh, vous voulez donc dire que mon bail actuel sera renouvelé pour 9 années supplémentaires sans nécessité de la rédaction d'un nouveau bail papier physique par avocat ou notaire ?

Par Nihilscio

Je confirme, il n'y a pas besoin de réécrire le bail. La demande de renouvellement et son acceptation par le bailleur suffisent. Tout au plus peut-il être stipulé dans le bail que le renouvellement soit acté sous la forme authentique. Cela tient en quelques lignes.

Par photomaton021

De la paperasse en moins, merci

Par photomaton021

Bonjour,

Un coup de fil à un avocat qui me rétorque que la rédaction est indispensable, je garde tout de même en tête que c'est

dans son intérêt de facturer la rédaction de l'acte de renouvellement

Est-il possible que le bailleur dé plafonne le loyer dans 3 ans sans un acte de renouvellement du présent bail ?

Merci

Par Nihilscio

Il serait intéressant que votre avocat vous précise sur quel article du code de commerce il se fonde.

Je maintiens qu'il n'y a rien rien d'autre à rédiger que la demande de renouvellement par le locataire et l'acceptation du renouvellement par le bailleur. Cela résulte des articles L145-9 à L145-12 du code de commerce. Lorsque le bailleur accepte le renouvellement du bail, le bail est renouvelé tel qu'il est rédigé, il n'y a rien à rédiger, cela n'aurait pas de sens. Seule la révision du loyer reste à négocier, comme d'ailleurs tous les trois ans.

Le bail a été renouvelé juste après qu'il est arrivé à expiration. Il ne peut être dé plafonné que si le bailleur atteste d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité.