



Renouvellement de bail commercial

Par Didie

Bonjour à tous

Je viens de recevoir une demande de renouvellement de bail commercial (par voie d'huissier) de la part de mon locataire aux mêmes conditions.

Bail signé en 1996 (3/6/9) sans augmentation depuis la signature.
(J'ai été négligente puisque je n'ai pas procédé aux augmentations autorisées).

Evidemment je ne m'oppose pas à ce renouvellement mais je veux que le loyer soit réévaluer.

J'envisage de faire passer un expert judiciaire en immobilier S'il faut aller en justice ?

Le locataire peut-il s'opposer à la visite du local ?

Sans en avoir l'assurance, mais mon petit doigt me dit qu'il veut vendre (annonce de vente du fond qui correspond tellement à ce bien) et sur l'annonce il est noté "faible loyer" cela serait-il intéressant que je puisse avoir la certitude et la preuve formelle qu'il s'agit bien du fond concerné puisque le vendeur dit que le loyer est "faible".

Quels conseils pouvez-vous me donner svp concernant cette situation.

Vous remerciant par avance de l'intérêt que vous porterez à mon questionnement.
Cordialement.

Didie

Par AGeorges

Bonjour Didie,

Bail signé en 1996 (3/6/9) sans augmentation depuis la signature.

Le bail 3/6/9 initial est terminé depuis 2005.
Vous êtes donc dans une autre situation, celle d'une tacite prolongation, illimitée. En principe, il faut que votre locataire soit propriétaire de son fonds de commerce. (A revoir si ce n'est pas le cas).

Pendant une tacite prolongation, le loyer reste inchangé. Vous n'avez donc pas été négligente, juste sympa avec votre locataire ! (il y avait une possibilité de l'augmenter tous les trois ans).

Il y a des règles de plafonnement, mais comme votre bail initial date de plus de DOUZE ans, cela ne s'applique pas. Vous pouvez donc modifier votre loyer comme bon vous semble, à condition de respecter les délais de notification (...). Il faudra vous baser sur la valeur locative du local (voir les impôts). Et la révision se fait désormais via un ILC publié par l'Insee chaque trimestre.

C'est sans doute pour cette raison que votre locataire vous a émis son courrier. Il essaye de 'sortir' de la condition de 'bail en tacite prolongation' sans le dire et en maintenant son 'super' loyer !

Un peu de lecture :
[url=https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22854]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22854[url]

Par Didie

AGeorge Merci beaucoup pour votre réponse (et en + super rapide)

Je viens d'appeler un expert immobilier judiciaire mais il vient de me dire qu'il faut pratiquement 1 mois pour faire une estimation de loyer. Hors sur la demande de renouvellement le locataire demande que le bail recommence au 1er octobre ce qui ne me laisse pas le temps....

L'article L145-11 du code du commerce : Je dois donc répondre à mon locataire en lui fixant un nouveau de loyer mais je dois donc "inventer" un montant sans avoir eu le temps de m'assurer que je suis raisonnablement dans la réalité du marché ? Puisque je me heurte à la date du 1 octobre....

L'avocat que j'ai consulté me disait que les 3/6/9 s'appliqués encore avec 2005 (fin du bail)...

Je suis un peu perdue d'autant que si je laisse filer je me trouve un loyer au ras des pâquerettes En tous cas la moitié de ce qu'il pourrait être !

Pas simple

Par AGeorges

Didie,

En tant que propriétaire de ce local, vous payez un impôt foncier tous les ans.
Cet impôt est calculé sur la base de la valeur locative.
Donc, récupérez votre dernière feuille d'impôt foncier et trouvez la valeur locative de votre local.

Pas besoin d'un expert. Vous disposez de ceux du fisc gratuitement ! Et sans délai. (Sauf si vous rangez très mal vos papiers).

Si vous ne trouvez pas, revenez le dire, on tâchera d'aller plus loin.

L'avocat que j'ai consulté me disait que les 3/6/9 s'appliqués encore avec 2005 (fin du bail)...
que je comprends comme
"s'appliquaient encore après 2005"

C'est faux. Au plus le 3/ tout seul peut s'appliquer pour la révision ou les fins de bail, mais après le 3/6/9, sans action de part et d'autre, le bail est infini. Après, il y a la limite des 12 ans. Il y a aussi une loi récente qui limite les augmentations de loyer, mais elle ne s'applique pas aux loyers commerciaux pour des baux de plus de 12 ans.

Relisez les détails du VosDroits que je vous ai communiqué.
Je n'invente rien.

Par Didie

AGeorges
Donc vous confortez ce que je pensais et j'ai bien pris connaissance des liens que vous m'indiquez :)
Sur mon avis d'impôts fonciers il est indiqué base 4368 ? dois je donc diviser cette somme par 12 ? pour connaître la valeur locative alors que je paie 2662 ? de taxe foncière....
Si je regarde sur les petites annonces pour des locaux similaires les loyers sont de 1000?/mensuel
Je n'y comprends plus rien
Désolée de vous embêter et merci beaucoup, je me morfonds un peu

Par AGeorges

Hello Didie,

Deux éléments :
- La base d'imposition correspond à la moitié de la valeur locative. Dans votre cas, 8750? et des brouettes pour cette dernière (le double donc du montant 'base' indiqué).
- Sur la base, vous payez en principe (32% pour la commune et 16% pour le reste), soit presque la moitié. Votre impôts de 2600? est un peu plus que la moitié de 4.400?, mais c'est environ ok.

- Les bases locatives des impôts ne sont pas trop souvent modifiées, encore qu'il puisse y avoir un coefficient multiplicateur introduit par une loi récente (>2000).

Disons que le calcul sur la base ci-dessus donne un peu plus de 700? par mois. Si vous constatez des prix de l'ordre de 1000? dans votre coin, vous pouvez proposer vers 800 ou 850?, à voir par rapport au loyer actuel et la "qualité" de votre local.

Dans tous les cas, du fait de l'ancienneté de votre bail, vous êtes libre. Même les conditions de la dernière loi sur le pouvoir d'achat ne vous concernent pas.

Il ne faut pas non plus décourager votre locataire. Dans certaines régions de France, les loyers des locaux commerciaux sont ce qui fait le plus couler les entreprises.

Vous pourrez rédiger un nouveau bail 3/6/9 avec une clause d'augmentation basée sur l'ILC chaque année ou seulement tous les trois ans.

Par Didie

AGeorges

Vos réponses me font drôlement plaisir car j'étais complètement paniquée !!!

Je pense donc qu'il vaut mieux que je fixe un loyer qui me paraît correct et conforme à ce qu'il se pratique dans le centre ville de Valence et si mon locataire (boul/pâtisserie surface de 140m² + cave même surface) le refuse on pourra toujours faire passer un expert judiciaire pour convenir d'un accord amiable soit judiciaire. Mais déjà il y aura une proposition de loyer déposée avant le 1er octobre afin que la reconduction ne soit pas officialisée au loyer actuel (depuis 1996:500?) pour non réponse de ma part.

Me confortez vous dans cette démarche là ?

Je ferais intervenir un huissier pour lui signifier ma demande comme cela c'est carré

Je commence à me détendre

Merci !!!

Par AGeorges

Didie,

Déjà, vous avez trois mois pour répondre.

Ensuite, vous devez répondre par un acte extrajudiciaire, c'est obligatoire, donc via un huissier (on dit aujourd'hui "commissaire de justice").

Ensuite, il faudra bien figurer vos termes. Il y a des exemples sur le net. Par exemple en tapant :

"Demande de renouvellement d'un bail commercial".

Vous pouvez y trouver de quoi rédiger un beau courrier.

Il y a même des exemples qui ont pu inspirer votre locataire. N'oubliez pas les références à la loi comme par exemple un joli "conformément à l'article L145-3 du Code De commerce" (le numéro est un exemple).

Dans votre coin, il est dit que le loyer moyen en centre ville est de 500? pour 50m². Donc avec vos 140m², vous avez été fort aimable. C'est aussi un gage de longévité pour un commerce. Demander deux fois plus et avoir en moyenne six mois par an pour cause de changements, avec des locataires qui ne peuvent plus payer n'est pas terrible non plus et ne change rien au revenu annuel.

Par Didie

AGeorges

Dernière question et après je me fais toute petite ;-)

Pourquoi dans la demande renouvellement du bail commercial il est écrit :

"Demande de renouvellement du bail conformément aux dispositions de l'article L145-10 du Code de Commerce le preneur demande de renouveler son bail pour une durée de NEUF années à compter du 1er octobre 2022 aux charges et conditions initiales et moyennant un loyer annuel de 6000? sauf majorations du montant du loyer dans les conditions prévues par la loi"

Je n'ai donc qu'un mois pour faire connaître ma décision ?

Et oui je n'ai pas d'autres choix que de faire intervenir un commissaire de justice, faut que j'arrête de lire en diagonale !
Ce qui ne me chagrine pas du tout !

Mais justement n'est il pas habilité à rédiger et signoler ce que je lui apporte comme courrier ? Peut être un certain manque de confiance en moi

En tous cas mille mercis !

Je vais essayer comme vous me le conseillez de concocter le plus beau des courriers en allant à la pêche sur le net

Par AGeorges

Didie,

Vous avez bénéficié d'une remise par huissier, ce qui donne une date certaine à la réception de l'acte de demande de renouvellement. A partir de cette date, la loi vous donne TROIS mois pour répondre. Votre locataire peut mettre la date qu'il veut pour vous mettre la pression, cela ne va pas changer la loi.

Si vous avez reçu ce courrier le 20 août 2022, vous avez jusqu'au 19 novembre 2022 pour y répondre. Passé ce délai, vous serez considérée comme ayant accepté le renouvellement tel que défini.

Sinon, le 1er octobre n'est pas demain, et tant qu'à faire d'encaisser un loyer plus élevé, autant le faire le plus tôt possible, enfin, il me semble !

Au boulot (vous vous êtes reposée depuis 1995 !).

Ce sera un bon exercice pour vous. Vous transmettez le texte prévu au CdJ et il (ou elle) le mettra dans les formes légales. Mais c'est VOUS qui fixez les conditions.

Par Didie

AGeorges

Hihi je ne me suis peut être pas tant reposée que cela durant toutes ces années

Bon là j'arrête et lâche le net car j'ai rien trouvé de probant.
Demain sera un autre jour avec les idées plus claires ou pas

Merci une dernière fois et votre rapidité à me répondre et du coup à me remonter le moral

Cordialement.

Didie

Par Nihilscio

Bonjour,

Une demande de renouvellement vous ayant été adressée, le bail est renouvelé pour neuf ans, sauf accord avec votre locataire pour une durée plus longue, à compter du premier jour du trimestre civil suivant la demande, c'est à dire à compter du 1er octobre 2022 (article 145-12 du code de commerce), à moins que vous ne refusiez le renouvellement mais en ce cas il faudrait prévoir une indemnité d'éviction.

Vous pouvez à l'occasion du renouvellement demander une révision du loyer.

Le loyer des baux renouvelés doit correspondre à la valeur locative déterminée comme précisé à l'article L145-33, principalement en fonction du marché local compte tenu de l'emplacement et de la surface du local et sans référence aucune à la valeur locative fiscale qui ne s'applique qu'en matière fiscale.

Le bail n'ayant pas été renouvelé depuis plus de douze ans, le loyer n'est pas soumis à un plafonnement par référence à un indice (article L145-33).

Le nouveau loyer est fixé par accord entre le locataire et le bailleur. Il faut le proposer au locataire dans votre réponse à sa demande de renouvellement qu'il faut lui adresser par acte d'huissier dans un délai de trois mois. A défaut d'accord sur le montant du loyer, la partie la plus diligente saisit la commission départementale de conciliation qui doit statuer

dans un délai de trois mois. Si la conciliation échoue, il faut saisir le tribunal judiciaire. La procédure est détaillée aux articles R145-23 et suivants. C'est une procédure écrite qui requiert la représentation par avocat.

Le nouveau loyer sera dû à compter de la date du renouvellement, soit le 1er octobre, éventuellement rétroactivement si le nouveau loyer n'est pas encore déterminé à cette date.

Par Nihilscio

Je n'ai donc qu'un mois pour faire connaître ma décision ?
Vous avez trois mois. Vous avez largement le temps de consulter un expert.

Mais justement n'est-il [l'huissier] pas habilité à rédiger et signifier ce que je lui apporte comme courrier ?
Il est parfaitement habilité.

Par Didie

Bonsoir Nihilscio
Merci d'avoir pris la peine d'apporter encore des réponses à mes questionnements.
Je regarde les annonces afin de me faire une idée des loyers pour des commerces équivalents, c'est pas simple.
Sur plusieurs sites le prix du m2 s'établit entre 44 et 260? pour une moyenne de 140?, sacrée fourchette !
Mais dans l'article il parle de surface commerciale utile dans le cadre d'une boul/pâtisserie doit-on distinguer la partie fabrication de celle du magasin ?
La commission de conciliation sera forcément demandée par le locataire est-ce que ça m'est défavorable ?
Finalement j'ai tout intérêt à faire passer un expert judiciaire pour estimer le loyer le mieux possible... afin d'être au plus près de la réalité du marché !
Merci encore et bonne soirée !

Par Nihilscio

Ce qui est primordial pour la plupart des commerces est l'emplacement. Entre une ruelle dans un quartier excentrique et la place centrale, la valeur locative peut aller de un à cinq.

La surface commerciale utile est celle ouverte à la clientèle. Il faut bien sûr distinguer la partie fabrication de la partie vente.

La commission de conciliation est paritaire. Elle n'est pas plus favorable aux locataires qu'aux bailleurs.
La meilleure façon de savoir ce à quoi il vous est raisonnable de prétendre est de demander une expertise.

Par Didie

Le commerce est très bien situé en centre ville, très belle devanture et sans concurrence immédiate.
J'ai contacté un expert judiciaire ce matin, j'attends son devis mais c'est sur Lyon. A Valence je n'en trouve pas sauf 1 mais qui ne répond pas au tél et ne rappelle pas suite à mes messages....
Demain on verra, il fera jour
Bonne soirée !

Par AGeorges

Hello Didie,

Sur le net, vous avez une boutique de 140 m2 à louer pour 1000? ttc, hors charges, en centre ville.

Par Didie

Bonjour ! Me revoilà....
J'ai bien été occupée
Mais je reviens vers vous afin de vous dire comment j'avance. J'ai contacté un expert immobilier qui cette fois est en Savoie (comme je vous l'ai dit pas simple d'en trouver un).
Lui me propose juste une réindexation du loyer tel qu'elle aurait dû être faite depuis ces dernières nombreuses années....
Je trouve la proposition un peu "misérable" puisque après avoir trouvé un site "calculatrice d'indexation annuelle des

loyers" j'aurai une augmentation de 170 euros mensuel alors que lorsque je regarde les annonces les loyers sont bien plus conséquents.

C'est vraiment pas facile...

Aller faire du porte à porte pour demander le montant que paient les autres commerçants de la rue... qui va me répondre ? Je suis toujours en pleine réflexion !

Bon d'une manière ou d'une autre il faudra trancher à un moment. Mais n'existerait il pas un service gouvernemental ou on pourrait trouver l'info sur les loyers ?

Allez bon dimanche, il fait beau

Par Nihilscio

Lui me propose juste une réindexation du loyer tel qu'elle aurait dû être fait depuis ces dernières nombreuses années....

C'est une façon de faire mais cela ne passera pas devant la commission de conciliation ni devant le tribunal. Vous devez expliquer dans un mémoire quel est le juste montant du loyer sur les critères énumérés à l'article L145-33 du code de commerce. Il faut imaginer que votre local est disponible : quel montant de loyer proposeriez-vous aux locataires potentiels ?

Les agents immobiliers et administrateurs de biens faisant de la location de locaux commerciaux devraient pouvoir vous renseigner.

Par AGeorges

Bonjour Didie,

Comme vous dites, il faudra trancher.

Après 26 ans sans augmentation de loyer, votre locataire doit tout de même être raisonnable.

Si vous passez de 500? à 800? (soit 60% d'augmentation), d'un côté c'est beaucoup et d'un autre c'est raisonnable puisque dans votre coin, ce serait plutôt 1000?.

Il faut donc ménager la chèvre et le chou (je ne vous traite pas de chèvre).

Si la loi vous donne la liberté de choix du fait du délai important sans augmentation, vous n'avez pas à appliquer les augmentations 'officielles' car vous n'en avez pas bénéficié pendant toutes ces années. Votre expert ne s'est pas bien mouillé.

Et si la loi vous dit libre, pourquoi une commission de conciliation ou un tribunal dirait le contraire ?

800? correspond à une moyenne entre la valeur locative provenant des impôts et les prix du voisinage (Convergence vers 1000? pour une surface équivalente et un lieu proche).

Ceci est conforme à l'article L145-33 du code de commerce
cité par Nihilscio.

C'est toujours vous qui décidez !

Par Nihilscio

L'article L145-33 du code de commerce ne mentionne pas la valeur locative fiscale qui ne correspond pas à grand-chose.

Si le prix du marché est 1 000 ?, il faut demander 1 000 ? et non seulement 800. Pourquoi faire un cadeau au locataire ? Il faut même lui demander 1 200 ? dans l'espoir d'obtenir 1 000.

Si le locataire ne veut pas payer plus de 800 ?, le choix est soit de céder soit d'obtenir une décision de justice qui aurait une bonne chance d'être plus plus favorable.

Il est important d'être bien renseigné, ce qui peut se faire en interrogeant les professionnels locaux.

Par Didie

C'est vrai et je me dis : si j'augmente juste suivant les indices successifs depuis la signature du bail, en fait je m'assieds sur la possibilité que m'offre le déplaçonnement d'un bail très ancien, ce qui serait quand même bête !

Vous allez penser que je suis vénale.... mais je veux juste partir sur une base qui correspond à la réalité !

J'ai fait beaucoup de cadeaux financiers à ce locataire et d'autres et comme on dit : trop bon trop....

Alors je me rebelle Ras le bol d'être la gentille d'autant que s'ils peuvent me la mettre à l'envers....

Par Didie

Bonjour
J'attendais d'avoir du solide pour revenir vers vous....
Mais je pensais vous faire part d'un point plutôt favorable

J'ai pris contact avec le nouveau syndic que l'immeuble qui est aussi gestionnaire de biens immobiliers qui semblait avoir la même idée sur la question, proposer un loyer et voir après si le locataire faisait une action auprès d'un juge.

Je tombe à la renverse :
Leur avocate dit que l'article L145-34 du Code de Commerce limite l'augmentation du déplaçonnement de loyer à 10% par an !
Donc pour arriver au loyer moyen actuel pratiqué il me faut 8 ans

Voilà je croyais avoir bien avancé mais finalement je suis encore dans le flou le plus complet....

Cet article m'enlève tout espoir de monter mon loyer à hauteur de ce qu'il se pratique ?

Merci de me lire et me dire ce que vous pensez de cet article, j'ai le moral dans les chaussettes (que je ne porte pas vu le beau temps dans la Drôme)

Par Didie

Bonjour

J'ai trouvé :

Le déplaçonnement du loyer du bail commercial - Guide Complet (legalplace.fr)

Attention : La loi n°2014-626 du 18 juin 2014 (aussi appelée loi Pinel) instaure un mécanisme de lissage du loyer en cas de déplaçonnement. L'article L145-34 alinéa 4 du Code de commerce prévoit en effet une limitation annuelle de 10% à l'augmentation du loyer découlant du déplaçonnement. C'est en quelque sorte un ?plaçonnement du déplaçonnement?, qui s'applique aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014.

Le bail ayant été signé en décembre 1996 il me semble que la limitation annuelle de 10% n'est pas applicable en l'espèce ?

Merci de m'indiquer si je suis dans le vrai ou pas

Par Nihilscio

Bonjour,

L'avocat de votre locataire a raison, la hausse du loyer sera progressive. Si le loyer actuel n'est que la moitié du loyer correspondant au marché, le rattrapage durera dix ans. Mais il faudra tout de même déterminer la valeur locative, judiciairement s'il le faut, parce que sans cela, il n'y aura pas de rattrapage possible.
Ce plaçonnement s'applique à tout renouvellement de bail depuis 2014. Il s'appliquera au renouvellement de votre bail en 2022.

Par Didie

Merci pour votre réponse.
Je pensais pas me scier la branche sur laquelle je suis assise en ne pratiquant pas d'augmentation tout au long du bail.... Faire cadeaux pendant des années, ça m'apprendra !
Bon de toutes façons je vais demander un nouveau loyer plus élevé et comme il veut vendre il faudra passer par la case procédure... Je le bloque un moment. De plus il vend bail tous commerces alors que dans le bail il y a une exclusivité...
Quel professionnel pour déterminer la valeur locative svp ?

Par Nihilscio

Pour demander un loyer plus élevé, il est indispensable de justifier la hausse demandée. Il faut rédiger un mémoire à cet effet.

Votre locataire ne peut de son propre chef vendre un droit au bail tous commerces alors que le bail en cours stipule un domaine d'activité à exercer dans le local. S'il veut une extension ou une déspecialisation, il doit suivre les procédures prévues aux articles L145-47 et suivants du code de commerce. S'il a fait valoir ses droits à la retraite, il peut de droit obtenir une déspecialisation mais en contrepartie vous pouvez obtenir une hausse du loyer correspondant à l'avantage procuré par le changement des activités autorisées. Si vous envisagez une procédure judiciaire, vous devrez obligatoirement être représentée par un avocat.

Par Didie

Merci Nihilscio

Je pense avoir compris (ça a été long....) pourquoi il existe ce fameux plafonnement à 10%.

Il est vrai que si un propriétaire à la fin d'un bail peut demander une hausse de loyer importante, cela peut mettre en péril une activité.

Pour autant quand un loyer n'a pas connu d'augmentation depuis 1997 il est difficile d'entendre que l'augmentation ne sera que de 10%.

J'ai pris un rv avec un avocat spécialisé semaine prochaine (celle que j'avais consulté n'avait pas évoqué du tout cette disposition ou une autre et je n'avais pas avancé du tout sur rien).

Je suis allée au Centre des Impôts pour me faire remettre un document sur lequel figure la valeur locative : 10585? donc bien au-dessus des 460? de loyer mensuel soit 5520?.

Une agence est chargée de vendre le local commercial :

1 annonce comme boulangerie pâtisserie (le matériel est parti dans son autre boulangerie) mais bail neuf tous commerces

1 annonce comme droit au bail tous commerces

Et ne tarie pas d'éloge sur le bien (j'ai appelé pour faire mon enquête)

Mon locataire a également agrandi le magasin sans que je ne puisse en connaître la surface sur le laboratoire/fournil de production (qui n'en est plus un) ET sans m'en informer et donc le calcul des impôts fonciers n'est plus tout à fait justes (la valeur n'étant pas la même pour le magasin que les laboratoires).

J'espère qu'avec ces éléments je pourrais obtenir un loyer raisonnable. Je ne suis pas dans une démarche d'étrangler ce locataire ou un autre !