



de combien augmenter un bail commercial?(9ans)

Par **regis06**, le **08/01/2012** à **20:18**

Bonjour, venant d'acheter une maison avec un locataire ayant un bail commercial sans clauses spéciales qui arrive a terme (9 ans) en fin d'année, de combien peut on augmenter le loyer? sachant que ce locataire est dans les lieux depuis plus de 30ans et payant un loyer ridiculement bas : 350 euros pour une maison de 90 M² comprenant le commerce et l'habitation.

De plus ce locataire me demande d'entreprendre des travaux de rénovation: électricité non conforme et double vitrage fenêtres de la maison . quels sont mes droits?

Suis je tenu de faire les travaux?

Pour indication dans cette même rue pour un commerce et habitation équivalent le loyer moyen est de 900 euros.

Par **Assistant juridique**, le **29/05/2012** à **11:21**

La loi prévoit que la variation entre le loyer initial et le loyer du bail renouvelé ne peut pas dépasser celle de l'indice trimestriel du coût de la construction ou de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, s'il est applicable.

Mais si la valeur locative a évolué, le loyer du bail renouvelé n'est pas plafonné.

Source : http://www.assistant-juridique.fr/loyer_bail_renouvele.jsp

Concernant les travaux et à défaut d'indication dans le contrat de bail, seules pèsent sur le locataire les menues réparations et les dépenses d'entretien courant du local : entretien des aménagements intérieurs, réfection des peintures... Toutes les autres pèsent sur le bailleur.

Source : http://www.assistant-juridique.fr/charges_bail_commercial.jsp