Image not found or type unknown

Arriérés de réindexation de loyers d'un bail commercial

Par **Elisabeth d3**, le **25/07/2013** à **13:38**

Bonjour,

Je suis en entreprise individuelle et possède trois magasins de videoclubs. Je cherche à arrêter mon activité et j'ai entrepris des démarches pour donner un de mes magasins à une de mes employées que je viens de licencier afin de lui permettre de conserver son travail.

Au moment où je sollicite mon propriétaire pour lui demander la rédaction d'un nouveau bail pour mon ex-employée (mon bail étant expiré depuis cinq ans et en tacite reconduction), celui-ci me réclame, par l'intermédiaire de son avocat, environ 23 200 € de réindexation de loyer sur sept années d'arriérés pour le motif que celui-ci n'a jamais été réindexé.

De plus il me demande également que je m'acquitte d'un rappel de taxe foncière de 2 600 € sur cinq années en arrière.

Cela fait un total de 25 800 €

Or il ne m'a jamais rien réclamé auparavant et j'ignorais lui devoir quelque chose, lui ayant toujours payé ses loyers avec régularité.

Aujourd'hui, je suis dans l'incapacité de lui payer quoi que ce soit. Mon entreprise est déficitaire depuis deux ans. Je ne me fais plus de salaire depuis deux ans et j'ai épuisé toutes mes économies. Que faire ?

Par ailleurs, il me dit qu'il n'est pas besoin de rédiger un nouveau bail pour mon employée et que je peux transmettre mon fonds de commerce sans son accord selon l'article L 145-16 du Code de commerce. Il me suffit juste de signifier à ma propriétaire la cession.
Mais si je procède ainsi, mon employée va se retrouver avec un fonds de commerce lié à un bail bancal puisqu'il n'a jamais été renouvelé, n'est-ce pas dangereux pour elle ?

Merci d'avance si vous trouvez le temps de me répondre.

Par **Acte Immo**, le **14/09/2013** à **08:40**

D'abord il faut vérifier qu'il y a bien une clause d'indexation annuelle des loyers dans le bail.

Puis si c'est le cas faire le calcul afin de vérifier si le montant réclame est justifié.

Si tout s'avère juste alors vous n'avez pas d'autre moyen que de régler.

Vous avez effectivement le pouvoir de céder au repreneur de votre fond de commerçe les éléments du bail ainsi que tout ce qui concernent les éléments de l'exploitation.
Mais sans nouveau bail votre repreneur n'a pas la garantie de poursuivre l'activité
Puisque des la cession opérée le bailleur va faire parvenir une proposition de nouveau bail avec un loyer déplafonné , c'est a dire un loyer fixe a la valeur locative donc bien plus élevé que celui que vous alors.

Ce qui va faire tout simplement fuir le locataire en place.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés