



le loyer d'un bail commercial peut-il être baissé?

Par **vernoux**, le **13/07/2011** à **13:36**

Bonjour,

je suis la nouvelle propriétaire d'un local commercial qui était et est toujours loué par un médecin!

j'ai signé le compromis de vente le 30 MARS 2011 avec un loyer pour le locataire de 476 euro et devais être révisé le 1er avril 2011! le bail se terminant le 1 AVRIL 2012 et a été fait le 1er avril 2003 avec un loyer de 460€.

Cependant le locataire ayant peur d'être délocalisé par rapport au changement de propriétaire a voulu refaire un bail!

mais ce nouveau bail qui a été fait par l'ancienne propriétaire et le notaire le 29 JUIN 2011 a bizarrement fait baisser le loyer.

J'ai eu la surprise à la signature définitive pour l'acquisition du local commercial que le loyer étant maintenant à 448€ 53!

comment cela est-il possible?

D'après le notaire l'INSEE aurait baisser, mais moi quand je refais le calcul avec l'indice suivant les trimestres, je ne comprend pas comment on peut retomber si bas.

est-il possible qu'un loyer baisse lors d'un nouveau bail?

merci d'avance, j'attends votre réponse

Mlle VERNOUX

Par **Juriwatch**, le **13/07/2011** à **17:13**

Bonjour,

Je ne vois pas comment la venderesse des murs pourrait faire un nouveau bail avec son locataire alors que l'ancien bail n'a pas fini de courir. Pour mettre fin à un bail commercial le bailleur doit 6 mois avant la fin du bail donner un congé avec offre de renouvellement.

L'ancien bail n'a donc pas fini de courir. En outre s'il s'agit d'un nouveau bail, il n'est plus question d'indice, il s'agit sûrement d'un nouveau montant de loyer revu à la baisse, ce qui expliquerait peut être que vous ne retrouvez pas les mêmes chiffres. Vous êtes lésée ce n'est pas normal. Il faut absolument contester au besoin via avocat.

Cordialement
Juriwatch