



modifier un bail commercial

Par **fredika**, le **25/08/2009** à **21:37**

bonjour

je suis propriétaire depuis 07/2009 d'un immeuble qui comprend un bail commercial 3/6/9 qui arrive a 3 ans en 06/2010. Ce bail commercial comprend un local commercial + reserve + un appartement t2 et le loyer de 365 euros par mois (pour le tout) n'a jamais été réévalué depuis longtemps. A savoir que le locataire n'utilise pas l'appartement si ce n'est que pour y entreposer de la marchandise. Il ne prend même pas la peine d'entretenir le jardin, ni l'appartement. Que puis-je faire afin soit de réévaluer le loyer (les autres T2 du bâtiment se louent entre 450 et 550 euros), soit de récupérer l'appartement pour le louer? merci de votre réponse.

Par **S Boussuard Le Cren**, le **31/08/2009** à **11:14**

selon l'article L145-22 du code de commerce, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail exclusivement sur la partie concernant les locaux d'habitation accessoires des locaux commerciaux pour habiter lui-même ceux-ci ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, à condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui. La reprise ne peut être exercée lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds ou lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible (c'est une précision qui peut figurer dans le bail, relisez-le bien). Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux (pas par héritage ou donation, par exemple), le bailleur ne peut bénéficier des dispositions du présent article que si son acte d'acquisition a date certaine plus de six ans avant le refus de renouvellement (ce sera votre cas en 2016). Le bénéficiaire du droit de reprise est tenu de mettre à la disposition du locataire dont il reprend le local, le logement qui, le cas échéant, pourrait être rendu vacant par l'exercice de ce droit. Dans le cas de reprise partielle prévu au présent article, le loyer du bail renouvelé tient compte du préjudice causé au locataire ou à son ayant droit dans l'exercice de son activité. Sauf motif légitime, le bénéficiaire de la reprise doit occuper personnellement les lieux dans un délai de six mois à dater du départ du locataire évincé et pendant une durée minimum de six ans, faute de quoi le locataire évincé a droit à une indemnité d'éviction en rapport avec l'importance des locaux repris. Vous voyez que ce n'est pas simple ! Vous pouvez aussi tenter d'augmenter le loyer par le biais de la procédure de révision des articles L.145-37 à 39 du Code de commerce, mais il y a une étude préalable du dossier à faire pour évaluer vos chances car c'est une procédure à engager devant le juge des loyers commerciaux.

Vous pouvez aussi tenter de négocier avec votre locataire la reprise de cet appartement de façon amiable.

Sylvaine BOUSSUARD - LE CREN Avocat au Barreau de Paris

Par **LEPRINCE**, le **11/04/2014** à **16:25**

j'ai un bail commercial - concernant un Bar -Tabac -Journaux (qui arrive au terme des 9 ans)
je voudrais
renouveler ce bail en y ajoutant que les impôts fonciers
seront à la charge du locataire- ai-je le droit ?
merci de votre réponse

Par **Thelawyer333**, le **29/04/2014** à **22:46**

Le bail commercial est renouvelé selon les mêmes charges et conditions. Par conséquent, vous ne pouvez pas mettre l'impôt foncier à la charge du locataire sauf à trouver un accord avec lui.

Cdt

Par **djoukel**, le **14/05/2014** à **16:31**

Bonjour je suis propriétaire d'un fond de commerce Bar-presse-PMU-épicerie et le locataire viens de céder son fond de commerce mais en pars sociales ! donc je n'ai pas été prévenu ! on me dit que cela est normal ? Est-ce vrai ?

Et aussi les nouveaux locataires vont arrêter PMU - Presse et épicerie pour faire à la place bar et friterie !

Ne doivent ils pas me demander l'autorisation et aussi dois je refaire un nouveau bail avec friterie stipuler dessus ?

Merci d'avance pour vos réponses .

Par **david5871**, le **11/12/2015** à **15:47**

bonjour je suis propriétaire d'un fond de commerce restaurant et je suis arriver aux 9 ans et la propriétaire a voulu changer au niveau de la designation des locaux le garage avec droit de passage , remplacer garage par reserve a t'elle le droit ?merci