



## renouvellement de bail commercial

Par **duport**, le **19/10/2012** à **17:16**

suite à une fin de bail commercial le bailleur a fait une offre de renouvellement en doublant le prix du loyer. Je conteste cette augmentation puisqu'aucun changement n'a eu lieu dans les qualités du local. 2 ans se sont écoulés sans commentaire de sa part et pour mon compte j'ai continué à payer le loyer demandé sous forme "d'indemnité d'occupation". Au terme des deux ans le bailleur me réclame le prix qu'il avait fixé unilatéralement (doublement du loyer).

Quel comportement dois-je avoir pour contester cette augmentation ou dois-je négocier avec lui.

merci de me joindre.

Par **Afterall**, le **20/10/2012** à **08:09**

Bonjour,

Il s'agit d'une question fort intéressante, mais très technique et pointue.

D'ailleurs, après recherche, la tournure de votre question laisse supposer que vous aviez déjà une idée de la réponse.

Ainsi, dans le cas d'une demande de renouvellement formulée par le bailleur (avec demande de modification du loyer), une inaction du locataire persistante pendant deux ans entraîne un renouvellement du bail aux clauses et conditions du bail expiré, et donc à l'ancien loyer. Ce dernier ne peut en effet plus être modifié puisque l'action est prescrite. Il pourra toutefois à tout le moins faire l'objet de révisions dans les conditions prévues par le contrat de bail ou par le décret du 30 septembre 1953.

C'est la sanction qu'encourt le bailleur pour avoir été négligent - sans doute mal conseillé - et n'avoir pas saisi le juge alors que son locataire faisait "la sourde oreille"...

Encore un exemple de la complexité du régime des baux commerciaux !

Par **duport**, le **20/10/2012** à **09:26**

Merci de votre réponse rapide et analytique. J'avais en effet un conseil dans ce sens sans en avoir l'explication telle que vous la donnez plus précisément.

Aucune action de la part du bailleur n'a, en effet, été faite pendant le délai des deux ans sauf sa demande de loyer (sans faire appel à un juge) au nouveau prix à l'anniversaire des 2 ans écoulés.

Sans doute reviendra-t-il vers moi pour me réclamer le nouveau loyer demandé. Dois-je continuer à "faire la sourde oreille" ou dois-je négocier une éventuelle augmentation plus

raisonnable et demander la signature d'un nouveau bail.  
Il n'y a eu pendant 12 ans aucun retard dans le paiement de mon loyer.  
Bravo encore pour votre compétence.  
Cordialement  
M.D.

Par **Afterall**, le **20/10/2012** à **09:38**

Dans le cas d'un bail qui dépasse les 12ans, il est de votre intérêt de demander un renouvellement du bail, car à défaut, vous risquez "un déplafonnement du loyer" (si celui-ci est manifestement sous évalué...)