Image not found or type unknown

Renouvellement de bail commercial

Par **kareen144**, le **06/12/2013** à **16:00**

Bonjour,

J'ai un soucis avec le propriétaire de mon restaurant... Mon bail de 9ans est arrivé à échéance en avril dernier et il veut me le renouveler en multipliant mon loyer par 3!!! Est ce légal?!! Depuis nous avons fait intervenir chacun notre expert mais le soucis c'est qu'ils sont parvenus à la même conclusion... Notre loyer était au dessous de la valeur locative du quartier... Nous avons acheté cette affaire car nous avions bien évidemment pris en compte le montant du loyer... Avec cette monstrueuse augmentation il n'y a plus qu'à mettre la clef sous la porte... Peut-il me déplafonner autant mon loyer... Parce que il n'y a eu aucun changement de facteurs de commercialité conséquents dans le quartier, au cours du bail expiré...

Si quelqu'un pouvait me répondre ça serait gentil, car cette situation m'affole...

Merci

Karine

Par **Philp34**, le **06/12/2013** à **16:55**

Si je puis vous être utile....

Bonjour,

Lors du renouvellement du bail au terme de ses 9 ans beaucoup de critères entrent en jeu pour que le montant de votre loyer puisse faire l'objet d'un sérieux déplafonnement notamment lorsqu'il n'a pas subi de revalorisations durant son cours.

Mais pour qu'il en soit ainsi, votre propriétaire doit s'appuyer sur des références et des exemples de locations dans votre rue ou quartier.

A défaut d'une négociation avec votre bailleur, vous pouvez saisir la Commission de Conciliation des baux commerciaux de votre département.

Bonne chance.

Salutations.

Par **Damokles**, le **17/12/2013** à **16:22**

Bonjour,

D'après l'article L145-34 du Code de commerce, le déplafonnement du loyer du bail commercial est possible à condition de rapporter la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entrainée par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative (à la hausse ou à la baisse). En cas de déplafonnement, on en revient alors à la valeur locative,fixée d'après les éléments énumérés à l'article L145-33 du Code de commerce (caractéristiques du local considéré, destination des lieux, obligations respectives des parties, facteurs locaux de commercialité, prix couramment pratiqués dans le voisinage).

Votre bailleur a-t-il rapporté la preuve d'une telle modification?

Si le désaccord persiste, comme on vous l'a dit, vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires (art L145-35 du Code de commerce).

Bon courage.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés