



renouvellement de bail avec baisse de loyer

Par **Gina F**, le **03/07/2024 à 04:40**

Bonjour, je viens de recevoir par lettre recommandée avec AR un renouvellement de bail Emeïs le 18 juin : bail 9 ans, baisse importante du loyer, travaux prévus (1500000 euros) à charge des propriétaires, date d'effet au 1er juillet, réponse pour le 12 juillet ! Comment connaître la valeur locative dans un EHPAD dans les Yvelines pour négocier le loyer ? Combien de temps puis-je avoir pour leur donner réponse ?

Merci pour votre réponse

Par **Lingénu**, le **03/07/2024 à 07:46**

Bonjour,

Le courrier que vous reçu montre à l'évidence que le locataire se sent en position de force et qu'il compte bien vous faire passer sous ses fourches caudines. La plus grande prudence s'impose.

La demande en renouvellement adressée par le locataire au bailleur doit, à peine de nullité, reproduire l'alinéa suivant de l'article L 145-10 du code de commerce :

Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

Il semble que ce ne soit pas le cas et que vous puissiez considérer cette demande comme nulle.

A supposer que la demande en renouvellement que vous avez reçue ne soit pas nulle, vous disposez d'un délai de trois mois pour répondre soit par l'acceptation du principe du renouvellement soit par un refus de renouvellement. Si vous laissez passer ces trois mois, le principe du renouvellement est acquis. De toute façon, l'acceptation du renouvellement n'implique pas l'acceptation de la proposition de prix du locataire.

Un renouvellement s'entend comme la continuité à la virgule prêt du bail précédent. Une demande de prise en charge de travaux n'a rien à faire dans une demande de renouvellement de bail. Peut-être faut-il comprendre que le locataire souhaite renégocier le bail, mais alors, il

faudrait qu'il vous donne congé. Une demande de renouvellement implique l'acceptation de s'en tenir au bail qui vient de se terminer.

Au stade actuel, à qui incombe certains travaux est déterminé par les termes du bail. J'ai comme l'impression que le locataire, un grand groupe en voie de redressement qui est passé à deux doigts de la faillite, veut non seulement une baisse de loyer mais en plus vous faire payer une remise à neuf normalement à sa charge.

Pour connaître la valeur locative, je ne vois que le recours à un expert en immobilier ou un spécialiste de la gestion dans le domaine de la santé. Votre local ayant été construit en vue d'une seule utilisation, sa valeur locative s'apprécie selon les usages observés dans la branche d'activité.

Par **Gina F**, le **03/07/2024** à **11:30**

Merci pour cette réponse. En fait, le bail précédent était prolongé par tacite (inscrit reconduction dans le bail mais en fait prolongation et les conditions n'étaient pas du tout les mêmes, les gros travaux étaient à charge du preneur (locataire). Impossible de connaître quels travaux ont été faits pendant 12 ans. Emeïs dit que ce n'était pas normal en raison de la loi Pinel (art 606) et que le loyer proposé correspond au marché actuel sinon c'est la faillite car EBITDAR négatif... Il y aura 1500000 euros de travaux prévus (isolation, mise aux normes, travaux techniques) semble-t-il décidés en assemblée de copropriétaires sauf que là aussi nous ne pourrions que dire oui.

Mon notaire dit que je n'ai pas d'autre choix que d'accepter tel quel

Par **Lingénu**, le **03/07/2024** à **13:56**

Les gros travaux portent sur le gros oeuvre, donc sur les parties communes, et sont de la responsabilité de la copropriété. Le coût des gros travaux décidés en assemblée générale des copropriétaires sont payés au syndic par les copropriétaires et ensuite récupérés en tout ou partie sur le locataire comme stipulé dans les baux. Je comprends que selon votre bail les travaux sont intégralement récupérables. Loi ALUR de 2014, qui s'appliquera dès le renouvellement du bail, impose désormais une limite : ne sont plus récupérables les travaux énumérés à l'article 606 du code civil. En fait les gros travaux sont loin d'être tous dans cette catégorie : *la réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières*. Cela concerne principalement les réfections des toitures-terrasses. Eméis veut probablement vous faire croire que tous les gros travaux sont désormais à la charge du propriétaire ce qui est loin d'être vrai. Les travaux effectués dans les parties privatives ne sont pas concernés par ces dispositions parce que, par nature, ce ne sont jamais des travaux portant sur le gros oeuvre.

En ce qui concerne les travaux d'amélioration comme la mise en place d'isolations, le code de commerce est muet. Cela se négocie librement entre propriétaires et locataires. La logique économique conduit à penser qu'à l'instar des gros travaux énumérés à l'article 606 du code civil, ils sont à la charge du bailleur. Mais, d'un autre côté, comme ils modifient les

caractéristiques de l'immeuble, ils modifient aussi à la hausse la valeur locative. Exiger une baisse des loyers et une amélioration des caractéristiques de l'immeuble, c'est peut-être pousser le bouchon un peu loin.

Comme déjà dit, la valeur locative reste à déterminer. Le locataire cherche évidemment à minimiser et vous n'êtes pas obligé de le croire sur parole. Comme tous les copropriétaires sont dans la même situation que vous avec le même locataire, vous avez probablement intérêt à vous regrouper pour résister à la pression d'un locataire qui dispose de toute une armée d'architectes, de juristes et de techniciens. Vous pouvez vous concerter entre copropriétaires-bailleurs ou de façon informelle ou formellement dans le cadre d'une association régie par le loi de 1901 que vous pourriez créer.

... *sinon c'est la faillite car EBITDAR négatif...* Peut-être, mais à voir tout de même. Si le groupe a été renfloué, c'est que l'exploitation de ses maisons de retraites a été jugée rentable par les investisseurs.

Votre notaire vous dit que vous n'avez pas le choix. C'est peut-être vrai, mais là encore c'est à examiner.

La première question que devraient se poser tous les copropriétaires est de savoir si mettre fin au bail est envisageable. Un montage tel que le vôtre fonctionne dans différentes résidences de tourisme ou pour étudiants. Certains bailleurs préfèrent mettre fin au bail quitte à verser une coûteuse indemnité d'éviction et gérer leur bien par eux-mêmes ou en le confiant à un autre gestionnaire. Si une fin de bail est une option envisageable, vous ne seriez pas contraints de subir les conditions léonines que cherche à vous imposer le locataire.

Par **Gina F**, le **03/07/2024** à **16:05**

Merci d'avoir éclairci ma lanterne encore une fois. Se regrouper, impossible car nous n'avons aucune coordonnée des autres copropriétaires, impossible de les avoir alors que je les ai demandées plusieurs fois à Orpéa. Ne pas renouveler le bail demande d'avoir beaucoup plus d'informations sur les immeubles, sur les suites à donner dans ce cas donc des compétences que je n'ai pas de toute façon. Et pour négocier idem. J'attends le feu vert du notaire et je continue de m'informer en attendant

Par **Lingénu**, le **03/07/2024** à **16:17**

Ce n'est pas à Orpéa qu'il faut demander les coordonnées des copropriétaires mais au syndic. Il vous suffit de récupérer la feuille de présence de la dernière assemblée générale.

Par **Rambotte**, le **03/07/2024** à **17:02**

Le syndic, à tous les coups, c'est une structure ad hoc émanant d'Orpea, syndic bénévole...

Par **Gina F**, le **04/07/2024** à **07:47**

Oui, vous avez compris, le syndic bénévole est une filiale d'Orpea et je n'ai jamais réussi à avoir les coordonnées des autres copropriétaires ni sur ce qui se faisait sur l'immeuble en terme de travaux. La feuille de présence de l'assemblée générale ? ce n'est qu'à la dernière assemblée en 2022 qu'il y a eu une feuille avec des noms mais sans les adresses et le compte-rendu ne donne aucun renseignement de toute façon, juste les votes sur le renouvellement du syndic et des petites choses la plupart du temps

Dans ce nouveau bail, il est dit qu'aucun travaux n'a été fait dans les 3 dernières années et aucun prévu dans les 3 prochaines années. Je comprends aussi que tous les travaux envisagés par le locataire seront étudiés en assemblée des copropriétaires, quels qu'ils soient mais je ne suis pas dupe, comme nous sommes éparpillés dans toute la France, souvent chacun donne mandat à Orpea puisqu'on ne connaît personne d'autre...

Par **Lingénu**, le **04/07/2024** à **13:28**

En effet, tout est bien verrouillé. En fait on vous a vendu à l'origine un produit financier défiscalisé qui paraissait intéressant sur le papier mais qui s'est révélé à terme l'être beaucoup moins.

Ce montage permet à une entreprise fournissant certains services, par le biais de baux commerciaux conclus individuellement avec divers investisseurs particuliers, d'exploiter un immeuble judicieusement divisé en lots de copropriété à cette fin. Il est issu de l'imagination fertile de financiers qui ont su convaincre les pouvoirs publics d'accorder des avantages fiscaux aux épargnants. A première vue ce montage est un produit miracle :

- avantage fiscal,
- sécurité financière apportée par des loyers encaissés régulièrement par l'épargnant quelle que soit l'occupation du bien qu'il a acheté,
- régime de propriété rassurant pour l'épargnant qui achète de la pierre, du solide, et non seulement du papier,
- complexité de gestion minimale, l'exploitant s'occupant de tout, l'épargnant n'ayant pas le souci de trouver des locataires.

Dans la réalité les épargnants s'aperçoivent dix ans après que la médaille a un revers.

Le mode classique d'exploitation de l'immeuble aurait été la location à une société immobilière. Le groupe Orpéa aurait conclu un seul bail portant sur tout l'immeuble avec une grosse société spécialisée dans l'investissement immobilier et les rapports entre les deux parties auraient été équilibrés. Quand une grosse société cotée en bourse loue des dizaines de milliers mètres carrés de bureaux à une grosse société immobilière elle aussi cotée en bourse, chaque partie possède tous les moyens de défendre ses intérêts vis à vis de l'autre. Dans une telle situation, il arrive parfois que le locataire fasse état de difficultés financières et que le propriétaire soit contraint à des concessions mais il le fait en toute connaissance de cause, il ne se contente pas des carabistouilles que peut lui raconter le preneur.

Afin de rééquilibrer les rapports entre l'exploitant et l'ensemble des bailleurs, il faut que ces

derniers se regroupent. Ils le sont déjà dans le cadre de la copropriété et il faudrait que celle-ci devienne indépendante du groupe exploitant.

Y a-t-il un conseil syndical ? Il en faudrait un. Ce serait à faire inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Pour la feuille de présence indiquant les noms et adresses de tous les copropriétaires, le syndic ne peut refuser de la communiquer à tout copropriétaire qui en fait la demande.

Il est évidemment indispensable de faire gérer la copropriété par un syndic indépendant, rémunéré par les copropriétaires et non par un « bénévole » choisi par le locataire.

Dans la situation que vous exposez, tout cela est assez compliqué et entraînera des frais. Il y a deux attitudes possibles. Si vous recherchez avant tout la tranquillité, il faut adopter l'attitude fataliste conseillée par le notaire. Je ne prétends pas qu'il faille l'exclure. Si vous êtes disposé à consacrer du temps et de l'argent, vous pourrez faire évoluer la situation. Les conseils d'un avocat plus particulièrement spécialisé dans les copropriétés me semblent indispensables.

Par **Gina F**, le **04/07/2024** à **14:55**

Orpea n'a jamais voulu me donner cette feuille d'émargement complète alors que je l'ai demandée plusieurs fois. Pas de conseil syndical et impossible d'avoir un carnet d'entretien, Orpea dit qu'il est vide !

Puis-je vendre avec un bail en tacite prolongation ? Un agent immobilier me dit que c'est possible

Par **Lingénu**, le **04/07/2024** à **16:10**

J'ai bien compris que le syndic soumis à Emeis ex-Orpéa faisait de la rétention. Mais juridiquement, il a tort. Si vous voulez vraiment avoir cette feuille de présence, vous l'aurez, mais elle pourra vous coûter un millier d'euros en honoraires d'avocat.

Rien ne s'oppose juridiquement à une vente pendant la période de tacite prolongation.

Par **Gina F**, le **04/07/2024** à **20:19**

Merci pour tout