Image not found or type unknown

Renouvellement bail commercial

Par **Didie58**, le **12/10/2022** à **16:28**

Bonjour à tous

Je vais essayer d'être concise.

Bail commercial 3-6-9 signé en 1997, pas d'augmentation de loyers ni de renouvellement.

Reçu demande de renouvellement de mon locataire par voie d'huissier aux mêmes loyers que précédemment.

Je souhaite déplafonner le loyer qui est pas même la moitié de ce qui est pratiqué aujourd'hui pour un loyer dans la réalité du marché.

Mon huissier m'oppose l'article 145-34 du Code de Commerce donc une augmentation de 10%:an max. Hors le bail a été signé bien avant septembre 2014.

Est ce que je suis tenue par ces dispositions ou pas ?

Vous remerciant par avance,

Cordialement.

Didie58

Par **Zénas Nomikos**, le **12/10/2022** à **16:57**

Bonjour,

voyez et jugez vous-même :

[quote]

Article L145-34
Version en vigueur depuis le 20 juin 2014

Modifié par LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 11
Modifié par LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 9

A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 , le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

[...]

NOTA :

Conformément au 21 II de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, les présentes dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014.

[/quote]

Source :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029108759/

Par **Didie58**, le **12/10/2022** à **17:45**

Merci je suis déjà allée lire sur legifrance cet article mais justement j'ai un problème de compréhension.... En fait aucun bail n'échappe à cette règle instaurée en septembre 2014 ?

Pourtant il peut y avoir des exceptions sur le bail s'est poursuivi au délà de 12 ans

Les exceptions fondées sur la durée du bail

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le plafonnement est écarté lorsque :

la durée contractuelle initiale du bail à renouveler est supérieure à neuf ans ;
la durée est de neuf ans mais s'est poursuivie par tacite prolongation (qui se produit à défaut de congé ou de demande de renouvellement notifiés dans le délai légal) pour une durée supérieure à douze ans.

J'avoue avoir du mal à comprendre ou faire le tri dans tout ce que je lis !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés