



Modifier un bail commercial

Par **fredika**, le **25/08/2009** à **21:36**

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 meme pas la peine d'entretenir le jardin , ni l'appartement.Que puis-je faire afin soit de reevaluer le loyer (les autres T2 du batiment se louent entre 450 et 550 euros) ,soit de recuperer l'appartement pour le louer? merci de votre reponse.

Par **baylebesson**, le **25/08/2009** à **23:23**

bonjour

l'appartement d'habitation dans votre cas est un accessoire du local commercial, ils sont donc indivisibles (sous reserves d'une lecture du contrat de bail) vous ne pourrez modifier le loyer qu'au bout des 9 ans . il n'y a qu'n seul loyer et non deux .

Par **fredika**, le **25/08/2009** à **23:51**

bonjour et merci de votre reponse

j'ai bien compris votre reponse mais est-il possible de reevaluer le loyer en 07/2010 sachant que le loyer ne correspond pas a la valeur du local commercial et des loyers des commerces voisins?
merci.

Par **baylebesson**, le **26/08/2009** à **16:21**

oui vous pouvez mais il faut démontrer que les locaux ont une valeur supérieure au montant du loyer actuellement perçu