



Question à propos d'un bail commercial

Par **mcf**, le **18/02/2008 à 16:29**

nous avons loué un local avec un bail commercial. Le loueur nous avait promis de partir de ce local si nous en avions besoin. Pour des raisons de divorce, nous voulions le récupérer afin de le vendre. Le loueur n'a pas voulu en partir. Nous avons donc attendu les 9 ans du Bail. Il ne veut toujours pas en partir ou nous demande une indemnité d'éviction de 150 000 €. Un expert a été nommé, celui ci préconise une indemnité de 85 000€. Nous avons proposé 10000 €, ce qui correspondait à 3 ans de loyer. Effectivement nous louons ce local pour seulement 230 € par mois. Nous sommes dans l'impossibilité financière de donner cette indemnité. Que pouvons nous faire ?? Si nous repartons avec un bail, y aura t il un moment où nous pourrions récupérer le local ? Peut on prouver la mauvaise foi du loueur qui nous promettait de partir de ce lieu? comment peut on prévaloir d'une indemnité aussi importante pour un lieu aussi petit ? (un bureau de 16 m2 et un garage). A l'étage, il y a un appartement qui est vide. Nous ne pouvons vendre l'appartement sans le rdc. Bref, pouvez vous nous apporter vos lumières ??? Merci infiniment.

Par **Erwan**, le **18/02/2008 à 21:16**

Bjr,

Votre locataire dispose de la "propriété commerciale" et d'un bail de neuf ans. Vous pouvez donner congé pour le terme des 9 ans avec préavis de 6 mois.

Si les neuf ans sont passés, vous pouvez donner congé avec préavis de 6 mois pour une date conforme aux usages locaux. Mais avec indemnité si votre locataire subi un préjudice.

Cette indemnité équivaut parfois au prix du fonds de commerce.

Autre solution, laisser passer 12 ans depuis le début du bail, alors le loyer sera totalement dé plafonné et vous pourrez l'augmenter considérablement.

Le montant de l'indemnité fixée me paraît très important par rapport au montant du loyer. Donc votre loyer serait sous évalué par rapport à ce que votre local rapporte au locataire.

Le montant d'un loyer commercial est fonction de ce que le local va rapporter au locataire.

Consultez un Notaire pour recueillir un avis local sur cette situation.

Par **mcf**, le **18/02/2008** à **21:58**

merci pour votre réponse. Tout a été fait dans la procédure. (bail dénoncé avant les 6 mois de la fin du bail des 9 ans). Je voudrais plus d'explication pour le montant du loyer : comment peut-on l'augmenter au bout de 12 ans ??? on va refuser l'indemnité d'éviction qui est énorme (impossibilité financière de payer un tel montant) et repartir sur un bail de 9 ans.

Malheureusement, il semblerait que nous ayons que ce choix, aussi comment faire pour augmenter le loyer ? doit-on le notifier sur le nouveau bail ??? il paraîtrait aussi que si au bout de ces nouveaux 9 ans, elle ne veut toujours pas partir elle a le droit de reconduire le bail ? et ce indéfiniment ?? il semblerait aussi qu'elle peut faire bénéficier à une autre personne ce bail commercial qui voudrait exercer la même activité ?? bref, est-on pieds et mains liés à vie ??? ne pourra-t-on jamais récupérer ce local ??

merci de nouveau pour vos réponses, mais nous sommes perdus et anéantis !!