



Reconduction de bail commercial

Par **clecallonn**, le **05/04/2009** à **18:59**

Bonjour,

Ma mère loue actuellement en banlieue parisienne un magasin dont le bail locatif en 3/6/9 s'arrête en décembre 2009. Celui-ci est renouvelable par tacite reconduction. Cependant elle souhaiterait régulariser les charges, augmenter le loyer et faire un avenant en apportant certaines modifications. Le bail n'a jamais été changé et aurait probablement besoin d'être réactualisé.

Peut-on le faire ??? sous quel délai (préavis au locataire ?), comment doit-on calculer l'augmentation de loyer (quels critères ???, montants ?), existe t-il un site internet ou un organisme pouvant nous aider au quotidien (gratuitement si possible) ???

Toute information sera la bienvenue !

Merci beaucoup...

Par **Solaris**, le **05/04/2009** à **22:12**

Il convient de donner congé avec offre de renouvellement au moins six mois avant la fin du bail.

Cet acte EST OBLIGATOIREMENT DELIVRE PAR HUISSIER DE JUSTICE à peine de nullité.

Il conviendra d'indiquer les condition du renouvellemnt que vous proposez.

Pour calculer l'augmentation du loyer, il convient d'établir "les facteurs locaux de commercialité": concrètement il s'agit des prix au mètre pratiqués par les commerces voisins.

Par **clecallonn**, le **06/04/2009** à **08:21**

Merci beaucoup pour votre réponse. Au cas où ma mère ne souhaiterait pas renouveler ce bail par huissier, la tactique reconduction peut-elle fonctionner, même si modification du loyer et préavis ?

Par **Solaris**, le **06/04/2009** à **11:36**

En matière commerciale, le bail ne se renouvelle pour neuf ans à son échéance. Si vous le laissez continuer, il devient un bail à durée indéterminée.

Si votre mère ne se rapproche pas d'un huissier, elle laisse passer son délai pour demander le renouvellement à la faveur du locataire pourra vous le demander à ses conditions. Vous pourrez contester ses conditions en saisissant la commission de conciliation.

Mais si aucune des deux parties ne fait rien, vous ne pourrez pas changer de vous-même les conditions du bail sauf à signer un nouveau bail, ce qui n'est pas l'intérêt de votre locataire.

Par **clecallonn**, le **06/04/2009** à **19:20**

merci encore pour ces explications...:-)

Je suis désolée de vous importuner avec ça mais comme je n'y connais absolument rien je préfère me renseigner pour elle afin qu'elle ne soit pas lésée...

Si le bail se reconduit tacitement sans qu'aucune des 2 parties ne fasse quoi que ce soit, cela deviendra alors si je comprend bien un bail à durée indéterminé.

Mais pourquoi alors appelle-t-on ça un 3/6/9 ?

Dans le cas de bail indéterminé, les 2 parties peuvent donner leur préavis quand elles le souhaitent ???

Ce serait plus simple de prévenir le locataire 6 mois à l'avance et lui envoyer un nouveau bail acheté dans le commerce, à vrai dire je pensais que cela se faisait ainsi d'où ma requête...

Par **Solaris**, le **07/04/2009** à **22:37**

Concernant les baux commerciaux dits 3 6 9 c'est parce que durant les 9 premières années le locataire peut donner congé tous les 3 ans: soit 3ème, 6ème et 9ème année. d'où 3 6 9.

Concernant le formalisme, le code de commerce prévoit l'intervention d'un huissier de justice pour tous les actes concernant le bail commercial à peine de nullité.

Concernant la durée, il devient effectivement à durée indéterminé après les 9 ans. Vous pouvez donner congé, après la neuvième année, à tout moment avec un préavis de 6 mois et pour le fin d'un trimestre civil.

Si le bail a plus de 12 ans, il y a ce que l'on appelle dé plafonnement du loyer: le propriétaire

peut fixer librement un nouveau louer sans être lié par les indices du coût de la construction. Le problème, qui est en fait un dilemne, le propriétaire a-t-il intérêt à demander le renouvellement ou lui est-il préférable de rester silencieux en espérant que le bail dépasse les 12 ans. Le problème est que le propriétaire a la possibilité de prendre la main sur la procédure au moins six mois avant la fin du bail, le locataire peut demander le renouvellement dans les six derniers mois. Par conséquent, une fois le délai du propriétaire passé, c'est le locataire qui a les cartes en main et le propriétaire qui subit.

Personnellement, je vous conseille de donner congé avec une offre de renouvellement: fixer vos exigences dans l'offre de renouvellement.

Par **clecallonn**, le **08/04/2009** à **07:55**

merci beaucoup pour tous vos conseils que je vais suivre...Merci encore :-)

Par **clecallonn**, le **14/04/2009** à **14:46**

J'ai consulté un huissier qui m'a bien confirmé tout ce que vous m'aviez indiqué.

Le problème étant que pour un renouvellement de bail, ses honoraires avec acte sont de 405€...ma mère ne souhaite pas dépenser ce montant et envisage plutôt un renouvellement par tacite reconduction, malgré ce que je lui ai dit concernant nos précédents échanges...

Donc la question que je me pose est:

Aucun nouveau bail n'étant fait, peut-on quand même envoyer un courrier AR (6 mois avant ?) en stipulant le souhait d'une augmentation de loyer à l'échéance du bail...par contre l'indice de construction n'étant connu qu'après dec. 2009, est-ce rétro-actif ou comment le faire ??? le locataire peut-il refuser cette augmentation ? vaut-il mieux l'en informer l'échéance passée ???

Me conseillez-vous autre chose si tacite reconduction ???

merci beaucoup :-)

Par **Solaris**, le **14/04/2009** à **21:09**

Les LRAR n'ont aucune valeur.

Vous n'avez pas d'autres possibilité que de passer par un huissier de justice. Vous pouvez tenter auprès d'un autre huissier, il prendra peut être moins d'honoraires (une partie est fixe et l'autre est libre).