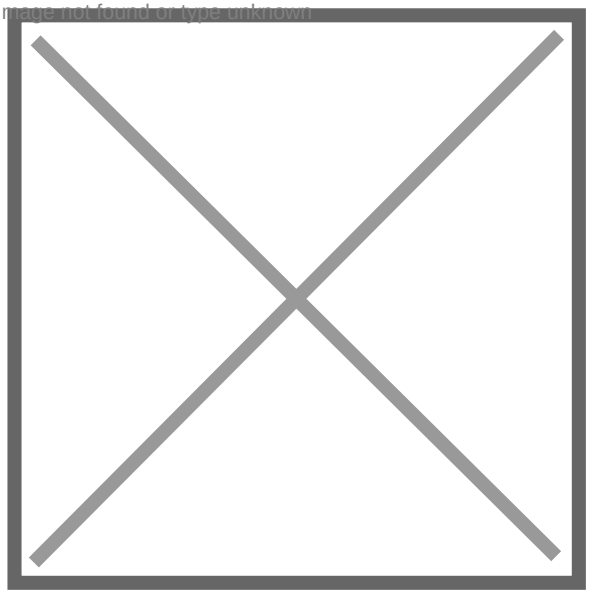
Image not found or type unknown



Augmentation d un loyer commercial

Par **corine31**, le **14/08/2014** à **13:16**

bonjour
propriétaire d un fonds de commerce mais pas des murs , je viens de changer de propriétaire et lui ai demandé le renouvellement du bail dans les memes conditions que l'autre car j étais sous un bail reconduit tacitement.
il a accepté le renouvellement mais avec une augmentation de loyer de 50 %
il a mit a jour l indexation en remontant de 1999 a 2013 , hors il était pas propriétaire sur ces années là et je ne suis dans les lieux que depuis 6 ans .
a t il le droit de me faire une régul (que n avait jamais fait mon ancien propriétaire par choix) sur une période ou il n était propriétaire et ou j étais pas en activité ?
merci
cordialement

Par **alterego**, le **14/08/2014** à **18:26**

Bonjour,

Il est en droit de réactualiser le loyer selon l'indice de révision mentionné dans le bail.

Il ne vous réclame pas les révisions antérieures, il applique l'indice en vigueur à la date où il a acquis les murs.

Cordialement

Par **corine31**, le **14/08/2014** à **21:05**

merci pour votre réponse
j ai du mal a comprendre , il a acquit les murs en février 2014 , et sur son courrier il y a l index de 1999 à 2013 de spécifié !?

Par **alterego**, le **14/08/2014** à **23:27**

Bonsoir,

C'est bien ce que j'avais cru comprendre, vous commettez deux erreurs, une de raisonnement dans l'application des conditions du bail et une de calcul.

Entre le 1er trimestre 1999 et le 1er de 2014, l'indice du coût de la construction a augmenté de 53.87%, ce qui correspondrait au taux que vous citez.

L'augmentation vous paraît "énorme" parce que vous occultez les montants des loyers qui auraient dû être versés si tous les 3 ans ils avaient été révisés. Le nouveau propriétaire ne vous réclame pas les révisions antérieures, il applique seulement l'indice en vigueur à la date de renouvellement du bail (2014).

Jusqu'à cette révision, les gagnants n'ont pas été les propriétaires successifs mais les locataires, dont vous, durant 6 ans. **Sa démarche est des plus légale**.

Si vous souhaitez recevoir le calcul précis, merci de nous communiquer la date exacte de commencement du bail et le montant exact du loyer (sans les charges) à la dite date.

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés