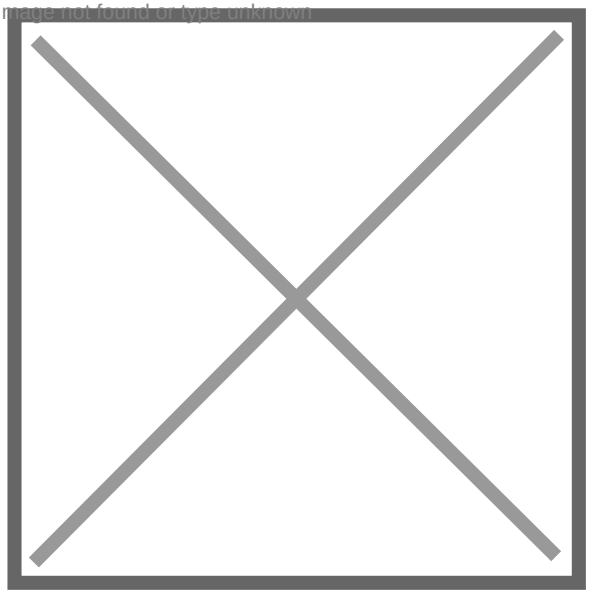
Image not found or type unknown



Le nouveau propriétaire de mon dépôt veut des arriérés: abusif ?

Par **Philonikos**, le **24/02/2008** à **17:51**

Bonjour à tous,

J'occupe dans le cadre de mon activité professionnelle un entrepôt depuis plus de 10 ans. Récemment, une agence immobilière l'a racheté dans le but de construire à la place des pavillons. Nous avons eu une discussion avec le directeur de l'agence, et celui-ci nous a fait comprendre de manière subtile qu'il ferait son possible pour nous faire quitter le lieu.

Premier étape: il a fait venir un expert afin de déterminer la présence d'amiante, ce qui est semble-t-il une démarche obligatoire dans ce cas précis. L'expert a jugé que l'amiante ne pose pas de problème vu la forme dans laquelle elle est présente. L'agent immobilier était forcément déçu.

Deuxième étape aujourd'hui, il m'envoie une lettre mentionnant une augmentation de loyer ainsi que la demande d'arriérés correspondant à cette augmentation sur 5 ans. Je suis assez étonné qu'un nouveau propriétaire puisse revendiquer ces arriérés sachant qu'il n'a été en rien lésé par le loyer que je payais pendant les 5 dernières années.
Par ailleurs, le loyer est effectivement bas car j'ai obtenu de l'ancien propriétaire une baisse en considération du mauvais état de l'entrepôt: fuites continuelles, toit qui part en lambeaux à chaque tempête malgré des réparations répétées, etc. L'expert censé évaluer la taxe professionnelle est venu sur place et a lui-même baissé cette taxe vu l'état du local.

J'aimerais savoir si cette augmentation de loyer et surtout cette demande d'arriérés est légale, sachant que l'agent immobilier réclame plus de 10000€, ce qui est une somme considérable pour mon entreprise, déjà en difficulté.

Cordialement.

Par **Erwan**, le **24/02/2008** à **21:11**

Bjr

lorsque le nouveau bailleur a racheté le local, on considère qu'il est "venu aux droits" de l'ancien bailleur, c'est à dire qu'il reprend ses droits et ses obligations.

Toutes des dettes payables par échéances ne dépassant pas un an se prescrivent par cinq ans.

Le nouveau bailleur ne peut pas vous réclamer plus que ce qui était convenu avec le précédent bailleur.

Il faut que la baisse que vous invoquez ait été convenue ou acceptée par le précédent bailleur et bien entendu que vous puissiez le prouver.

Dans le cas contraire, les hausses de loyer sont déterminées par le bail. Relisez votre bail.

Si vous n'avez effectivement pas payé ce qui était dû, le nouveau bailleur, venant aux droits du précédent, peut vous réclamer l'arriéré sur cinq ans.

Il est très difficile de vous répondre plus précisément sans voir vos documents et votre bail.

Par **Philonikos**, le **25/02/2008** à **00:57**

Merci de votre réponse.

Il semblerait que cette hausse de loyer accompagnée d'une demande d'arriérés s'appuie sur un indice INSEE qui est effectivement mentionnée dans le bail. Mais je me questionne sur le bien fondé de cette demande sachant que j'ai affaire à un nouveau propriétaire, d'autant plus que je me retrouve à devoir payer une forte somme d'un seul coup alors que je n'en ai pas les moyens. C'est un moyen parfait de me faire partir et je suis étonné que le droit soit un outil dans ce sens.

Par **Erwan**, le **25/02/2008** à **21:59**

Bjr,

le fait qu'il y ait un nouveau propriétaire ne change rien à vos obligations, votre bail se poursuit pareillement.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Ce qui était dû avant, reste dû aujourd'hui.

Tout ceci est juridique, mais il se peut effectivement que cette régularisation brutale tende à votre départ.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés