



Renouvellement bail commercial

Par 16heures35

Bonjour,

Locataire d'un bail commercial qui arrive bientôt à terme, le propriétaire souhaite augmenter le montant du loyer lors du renouvellement tandis que je souhaite garder les memes conditions que le bail en cours , dont le montant du loyer .. un cas d'école

Y a t-il un plafonnement ou bien le propriétaire a la liberté de décider du montant selon son humeur du jour ?

Je saisirai sans doute la commission départementale de conciliation si aucun accord n'est trouvé
Au moment venu il serait bon de ne pas me présenter les mains vide, existe t-il un site qui liste le loyer de tous les locaux commerciaux, afin je puisse présenter ceux de mes voisins devant la commission ?

Merci de votre aide

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas un cas d'école, c'est le cas de tous les baux commerciaux à renouveler.
Sauf en cas de refus de renouvellement assorti d'une indemnité d'éviction, le bail est renouvelé aux même conditions, le loyer pouvant être révisé dans le respect des dispositions des articles L145-33 et L145-34.
L'évolution du loyer doit tendre à le faire correspondre à la valeur locative.
A moins d'une modification notable des facteurs de commercialité, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires.

Les organisations professionnelles peuvent posséder des données sur le montant des loyers commerciaux. Les experts immobiliers sont à même d'apprécier la valeur locative d'un local commercial.

Par 16heures35

A moins d'une modification notable des facteurs de commercialité, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires.

Dit comme ça, ça m'a l'air tellement simple, il suffirait alors de refuser l'augmentation du loyer. Mais dans les faits on y rencontre beaucoup de cas de litige entre locataire et propriétaire sur le montant du loyer lors d'un renouvellement au point de saisir le TGI, sans qu'il n'y est une quelconque modification des facteurs de commercialité

Les organisations professionnelles peuvent posséder des données sur le montant des loyers commerciaux. Les experts immobiliers sont à même d'apprécier la valeur locative d'un local commercial.

Justement le proprietaire en question agit via sa societe d'agence immobiliere. Il présentera sans doute des documents appuyant son souhait d'augmenter le loyer.. Aucun moyen d'accéder à ces données pour nous, simple commun des mortels ? les vérifier serait une bonne chose, ce n'est pas la premiere fois que l'agence se "trompe" d'indice lors des révisions de loyer, je ne serai pas surpris s'il se trompe à nouveau s'il devrait présenter les données sur le montant des loyers commerciaux pratiqués dans le voisinage

Par Nihilscio

Dit comme ça, ça m'a l'air tellement simple : c'est ce qui est écrit dans le code de commerce, ce n'est en effet pas très compliqué.

il suffirait alors de refuser l'augmentation du loyer. : ben oui, si vous n'êtes pas d'accord, il faut refuser.

au point de saisir le TGI : saisir le tribunal, c'est facile. Obtenir gain de cause, c'est plus difficile. Sans un dossier sérieux, le propriétaire ne peut obtenir une hausse du loyer supérieure à celle de l'IRL.

Si vous adhérez à un syndicat professionnel, celui-ci a peut-être des données utiles sur le prix des loyers. Sinon, il y a des experts immobiliers. Enfin il est toujours possible d'interroger les commerçants des environs.

Par 16heures35

J'entends ce que vous voulez dire, mais du coup je comprends vraiment pas l'insistance de tous ces propriétaires à vouloir augmenter leur loyer au delà de l'IRL lors du renouvellement s'ils ne sont pas autorisés à le faire, il ne devrait pas courir les rues des locataires d'accord face à une augmentation, aussi infime soit-elle, s'ils sont en droit de refuser tout en renouvelant leur bail sans difficulté, ces proprios, vraiment ..

Par ailleurs, pour ma culture générale personnelle, y aurait-il un plafonnement dans l'éventualité d'une modification des facteurs locaux de commercialité ?

Par Nihilscio

Je ne sais pas quelle est la proportion de propriétaires qui prétendent augmenter le loyer au-delà de l'augmentation de l'ILC. Le cas le plus fréquent est celui où le loyer du bail renouvelé suit simplement l'évolution de l'ILC sur les neuf dernières années. Les cas portés devant le tribunal judiciaire - les TGI ont changé de nom le 1er janvier 2020 ? ne sont qu'une minorité. Pour saisir le tribunal, il faut avoir une bonne raison à exposer en détail dans un mémoire, c'est vrai aussi bien pour le locataire que pour le bailleur. La représentation par avocat est obligatoire et c'est assez coûteux, surtout pour la partie perdante.

Les facteurs locaux de commercialité sont précisés à l'article R145-9 du code de commerce : Les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire.

Pour discuter sainement d'une révision du loyer, il faut avoir une bonne idée de la valeur commerciale du local. Elle peut être estimée par un expert en immobilier à défaut de pouvoir recourir à d'autres moyens d'information.

Une augmentation du loyer justifiée par une modification notable des facteurs de commercialité n'est pas plafonnée mais doit être progressive : l'augmentation par rapport à l'année précédente ne peut dépasser 10 %.

Par 16heures35

Je ferai sans doute appel à un expert en l'immobilier

Merci de toutes vos réponses @Nihilscio !