



Gros problème bail commercial

Par PierreB

Bonjour à toutes et à tous !

Voici mon soucis :

J'ai acheté un appartement dans une résidence étudiante à Reims il y a maintenant 7 ans.

Celui-ci était sous bail commercial et le vendeur de chez Nexity m'a dit que si je voulais je pourrai ne pas le renouveler à la fin des 9 ans (ça faisait déjà un an que le bail avait été signé). N'habitant pas sur Reims, je me disais que ça serait pratique dans un premier temps. Je ne connaissais évidemment pas la prime d'éviction ! Et je pense que je n'aurai pas imaginé que ça s'appliquait à des logements locatifs?

L'entreprise qui loue mon appartement prends 45% du loyer environ? la ou d'autres agences que j'ai contacté il y a peu prendrait seulement une 20aine d'euros? on est sur un différentiel de x10?

J'ai envoyé un lettre pour ne pas renouveler le Bail avec accusé de réception, et dans les temps vu que la fin du bail est en juin 2025. Je n'ai pas eu de nouvelles pendant des semaines malgré des relances par mail et tel toutes les semaines.

Puis je suis tombé sur quelqu'un par le Facebook de l'agence et ça a été un peu musclé, l'agence ne voulant pas céder un appartement sur leur résidence de Reims. Je lui ai expliqué que j'avais été clean et que j'avais toujours payés les travaux demandés, etc. Mais il m'a sèchement répondu que mon numéro de petit propriétaire ne l'intéressait pas et que je pouvais aller me faire voir.

Il ne souhaite pas me communiquer le montant de la prime d'éviction? donc dur pour moi de me préparer à un montant exorbitant?

Ma première question est :

- ai je un moyen de me dégager de cette agence légalement ?

Ma deuxième question est :

- ayant envoyé la lettre de rupture. Imaginons qu'ils font la sourde oreille et continue leur activité? est ce qu'à un moment je pourrai me retourner contre eux ?

Sachant que je les imagine bien continuer à gérer leur activité sans demander de prime d'éviction si je n'insiste pas.

Voilà, toute aide sera vraiment précieuse.

Merci d'avance à vous

Pierre

Par Nihilscio

Bonjour,

Le seul moyen pour vous dégager de cette agence est de lui donner congé avec un préavis de six mois au moins avant la date de fin du bail et de lui proposer une indemnité d'éviction. Si le congé n'a pas été donné dans ce délai, le bail est tacitement prolongé et vous pouvez donner congé à tout moment avec un préavis de six mois pour le dernier jour du trimestre civil. Le congé doit être donné par acte de commissaire de justice dans les formes prescrites à l'article L145-9 du code de commerce : préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

A défaut d'accord sur l'indemnité d'éviction, celle-ci est fixée par le tribunal judiciaire.

Vous auriez intérêt à vous faire conseiller par un avocat spécialiste des baux commerciaux qui saura évaluer le montant de l'indemnité d'éviction selon les usages pratiqués dans ce type de location.

Si votre locataire ne répond pas au congé, vous pourriez saisir le tribunal judiciaire pour qu'il fixe le montant de l'indemnité d'éviction.

Le locataire ne peut être contraint de quitter les lieux qu'après paiement de l'indemnité d'éviction. Celle-ci est usuellement remise à un séquestre. Le locataire doit rendre les clefs dans les trois mois après versement de l'indemnité au séquestre.

Par PierreB

Merci pour votre réponse