Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Avenant bail commercial réalisé la 11ème année

Par xavier11

Bonjour,
J'ai signé un avenant de reconduction d'un bail commercial la 11éme année de ce bail soit 2 ans après la fin théorique du contrat. Malheureusement j'ai manqué de discernement et j'ai accepté une majoration de loyer sur cet avenant.

2 questions:
-La majoration de loyer peut elle être contestée aujourd'hui?
-La date de la signature de l'avenant est il le point de départ de la prolongation avec tout ce que cela comporte en conditions de résiliation triennal 3-6-9, ou c'est une prolongation de contrat et à ce titre je dois m'en tenir à la date théorique de fin du bail commercial?
Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

1. Le contrat fait la loi entre les parties. La majoration de loyer ne peut plus être contestée. Il faudra attendre la prochaine révision triennale. Le principe est que le montant du loyer doit correspondre à la valeur locative, son évolution étant plafonnée à celle de l'indice des loyers commerciaux. Si le loyer est sur-évalué, vous pourrez obtenir qu'il ne soit pas augmenté tant qu'il reste à un niveau supérieur à celui de la valeur locative.

2. Le nouveau bail commence comme dit au troisième alinéa de l'article L145-12 du code de commerce : Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa prolongation, cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.
Si vous avez reçu un congé avec offre de renouvellement, le nouveau bail commence le premier jour du trimestre civil qui suit la date pour laquelle le congé vous a été donné.
Si vous avez demandé le renouvellement du bail, c'est le premier jour du trimestre civil qui suit la date à laquelle votre demande de renouvellement a été notifiée au bailleur.