



Reprise bail commercial Pharmacie

Par Kaim

Bonjour,

Je viens de reprendre un bail commercial lié à une pharmacie afin d'effectuer un transfert. Mon bailleur m'assurait au début que je pouvais sous-louer le local car j'ai encore 2ans de contrat avec elle.

Ayant eu le trimestre à payer je me suis étonné de la somme et elle augmentait le loyer chaque année selon l'indice de coût de la construction (+ 1500?HT à chaque fois...). J'ai donc pu faire baisser le prix, ce qui ne lui a pas plu donc elle refuse maintenant catégoriquement que je sous-loue le local une fois parti...

D'autre part, nous n'avons pas fait d'état des lieux avec l'ancien propriétaire et elle souhaite que je refasse le tout à neuf une fois parti hahaha

Ai-je le droit de sous-louer quand même ? Elle m'assure que dans le bail il y a une clause mais je l'ai sous les yeux, rien n'est écrit.

Dois-je ne pas payer les loyers restants et tenter une action en justice ? Le loyer de cette épave que je détient 75m2+60 à l'étage est plus cher que les nouveaux locaux dans lesquels je vais aller. Puis-je demander une réévaluation du prix du loyer selon le coût dans la ville ?

Elle en a profité depuis des années car mon prédécesseur était vraiment niais.

Puis-je la poursuivre car elle augmentait chaque année le loyer selon l'indice de coût de la construction ?

Quelles sont les pistes à suivre ?

Merci à vous

Par chaber

bonjour

Pour une sous-location il vous faut l'accord du bailleur

[url=https://www.village-justice.com/articles/bail-commercial-sous-location-est-elle-autorisee,34831.html]https://www.village-justice.com/articles/bail-commercial-sous-location-est-elle-autorisee,34831.html[/url]

Augmentation loyers:

[url=https://www.captaincontrat.com/contrats-commerciaux-cgv/contrats-commerciaux/augmentation-loyer-bail-commercial]https://www.captaincontrat.com/contrats-commerciaux-cgv/contrats-commerciaux/augmentation-loyer-bail-commercial[/url]

Par Nihilscio

Bonjour,

Les assurances verbales données par le bailleur n'ont aucune valeur. Ce qui importe est le bail ainsi que les dispositions du code de commerce.

Si la sous-location n'est pas autorisée par le bail, elle est interdite.

En l'absence d'état des lieux à l'entrée, le locataire est censé avoir reçu le local en bon état et doit donc le restituer en bon état à la fin du bail.

Selon le code de commerce, le loyer est révisé tous les trois ans et lors du renouvellement. Les révisions visent en principe à réajuster le loyer sur la valeur locative mais la variation est plafonnée à l'évolution de l'indice des loyers commerciaux. Une indexation sur un indice, qui peut être celui du coût de la construction, peut légalement être stipulée

dans le bail, c'est ce qui est nommé clause d'échelle mobile dans le code de commerce, mais cette clause ne joue qu'entre deux révisions qui aboutissent soit à un accord des parties soit à une décision judiciaire.

Dois-je ne pas payer les loyers restants

Il faut évidemment payer les loyers jusqu'à la fin du bail à leur montant qui résulte de la dernière révision. S'il n'y a pas eu de révision depuis moins de trois ans ou si, par le jeu de l'échelle mobile, le loyer a varié de plus d'un quart depuis la dernière révision, vous êtes en droit de demander une révision. A cette occasion vous pourrez démontrer que le montant du loyer dépasse la valeur locative et obtenir un gel du loyer.

Pour régler un différend sur la révision du bail, vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation. Si la conciliation n'aboutit pas ne reste que la solution de l'action en justice. La procédure est écrite et nécessite la représentation par avocat.

Par Kaim

Bonjour,

Merci énormément pour vos réponses.

J'ai pris contact avec un avocat et voici ce qu'il me conseille : ne pas payer le loyer car il était indexé à l'ILC depuis 2017 or en 2014 il y a eu la loi Pinel et de ce fait je peux demander une réévaluation du bail à sa valeur d'origine c'est-à-dire 31000? HT annuel. Il me conseille également de trouver un locataire souhaitant reprendre le bail et de lui faire signer un document exprimant cela afin de réduire le préjudice subit par la proprio.

Qu'en pensez-vous ?

Par Nihilscio

Votre avocat a tous les éléments lui permettant de vous conseiller au contraire de ceux qui vous lisent sur le présent forum.

Le montant du loyer dépend des clauses du bail sur lequel nous n'avons pas d'information.

Le bail contient-il une clause d'indexation ? Je parle d'une clause d'indexation (échelle mobile) et non d'une clause de révision.

Ne pas payer les loyers : je suppose qu'il ne s'agit pas de refuser de payer le loyer mais de récupérer des trop-perçus. Il est licite de récupérer des trop perçus mais à condition d'être certain qu'il y en ait.

Trouver un locataire : là encore il faut savoir ce qui est écrit dans le bail. Autorise-t-il la cession du droit au bail et, dans l'affirmative, à quelles conditions ?

Demander une revalorisation du bail à sa valeur d'origine c'est-à-dire 31000? HT annuel : oui si le bail ne contient pas de clause d'indexation.

Par Kaim

Le bail contient une clause d'indexation à l'ICC or mon avocat me dit que ça ne se fait plus depuis la loi Pinel (ici il y avait une augmentation de 1500? continuuel par an) et que de ce fait on peut récupérer le trop perçu et baisser le loyer.

Ce dont j'ai peur c'est de foncer droit dedans et que ça tourne mal, que je sois contraint de payer 2ans de loyer restant d'un coup, ce qui est impossible sans faire faillite...

Par Nihilscio

Une clause d'indexation sur l'ICC est licite. Son effet est modéré par le plafonnement à l'évolution de l'ILC mais à condition que le locataire demande une révision tous les trois ans et chaque fois que, par l'effet de l'indexation, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix fixé initialement ou résultant de la dernière révision triennale.

Les révisions n'ont pas d'effet rétroactif. Une révision peut faire baisser le loyer mais ne donne pas droit à une rétrocession sur les loyers payés antérieurement à la demande de révision. Donc, cesser de payer, je suis sceptique.

Je ne vois pas ce qui pourrait vous obliger à payer deux ans de loyer. Mais vous risquez d'avoir à continuer à payer le

loyer d'un local vide pendant deux ans ou une résiliation du bail assortie de dommages et intérêts. L'avantage de la résiliation est qu'il n'y a plus de loyer à payer une fois que le bail a pris fin.