



Vente appartement sous bail commercial tacite reconduction

Par chris06

Bonsoir,

Je suis entrain de vendre un appartement en résidence de vacances avec bail commercial. Je suis actuellement en tacite reconduction car j'ai refusé la baisse des loyers imposée par le gestionnaire. Il y a eu une contre expertise mais le gestionnaire l'a refusée et à évoqué la saisie du juge des loyers. Depuis des mois (plus d'une année) aucune saisie du juge a été faite. Mon acquéreur connaît parfaitement la situation et nous allons vers l'acte définitif.

Ma question :

Que se passera-t-il, si plus tard, un jugement est prononcé avec une baisse des loyers avec effet rétroactif (octobre 2022 date de la demande), l'acquéreur devra surement restituer le trop perçu à la date de son achat, mais serais-je concerné malgré la vente du bien ?.

Merci par avance.

cdlt.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas très clair. Si vous avez accepté le principe du renouvellement demandé par le preneur ou si vous avez donné congé avec offre de renouvellement, vous n'êtes plus en tacite reconduction. En ce cas, le bail a été renouvelé et vous êtes en attente de la fixation du nouveau montant du loyer qui sera rétroactive.

Vous pouvez prendre l'initiative de saisir le tribunal. La représentation par avocat est obligatoire. Avant cela, vous pouvez tenter une conciliation avec la commission départementale.

Les loyers ne sont dus par le locataire au nouveau bailleur qu'à compter du transfert de propriété. S'il doit y avoir baisse du loyer rétroactive, ce sera à vous de rembourser le trop perçu jusqu'à la date du transfert de propriété.

Vous pouvez convenir avec l'acquéreur des modalités différentes mais il faut que ce soit expressément mentionné dans l'acte de vente.

Si vous vendez avant que le montant du nouveau loyer ait été fixé vous devrez, l'acheteur et vous, intervenir tous deux dans la procédure de fixation du loyer.

Par chris06

Bonjour,

Tout d'abord merci pour votre réponse.

Pour essayer d'être plus clair, nous sommes aujourd'hui en tacite reconduction par rapport au preneur (résidence de tourisme) car le renouvellement du bail (octobre 2022) n'a pas eu lieu suite à notre différent sur la baisse des loyers, par conséquent nous n'avons pas refusé le renouvellement du bail mais uniquement la baisse des loyers. Nous sommes restés sur le principe du bail initial. Nous ne savons pas si le preneur ira devant le juge des loyers (en principe, oui, car il nous l'a mentionné), mais depuis plusieurs mois (années) aucune nouvelle.

L'acquéreur est au courant de tout ceci. Pour faire simple, l'acquéreur "prendra" ma place, il se trouvera donc "en tacite reconduction" en touchant le loyer initial dans l'attente (peut être) d'une éventuelle décision du juge voire d'un nouveau bail.

Du coup, je ne connais pas la décision de cet éventuel jugement. Je précise que cette vente s'est faite par une agence "spécialisée" et que je n'ai aucun contact avec la personne.

Cdlt.

Par Nihilscio

Je ne comprends toujours pas où vous en êtes. Quelle est la date de début du bail initial ?
Avez-vous notifié un congé ?
Le locataire vous a-t-il notifié une demande de renouvellement ? A quelle date ?

Par Nihilscio

Faut il comprendre que le bail commercial avec votre preneur a bail est reconduit tacitement depuis octobre 2022(tous les combien ?)
Un bail commercial n'est jamais reconduit tacitement. J'ai employé le terme par erreur dans mon premier message. Il s'agirait d'une tacite prolongation.
Soit le bail est toujours en période de tacite prolongation, soit il a été renouvelé. Cela dépend s'il y a eu ou non congé du bailleur avec offre de renouvellement ou demande de renouvellement de la part du preneur. S'il a été renouvelé, c'est forcément pour neuf ans.

Par Nihilscio

La situation n'est pas claire. Je ne comprends pas si le bail est encore en période de tacite prolongation ou s'il a été renouvelé. Il peut très bien avoir été renouvelé, le montant du loyer restant litigieux. En cette hypothèse le nouveau loyer s'appliquera rétroactivement. S'il est encore en période de tacite prolongation il ne s'appliquera que lorsqu'il aura été renouvelé.

D'où mes questions :

- date de prise d'effet du bail initial ?
- y a-t-il eu demande de renouvellement du preneur ?
- y a-t-il eu congé avec offre de renouvellement du bailleur ?

Par Isadore

Bonjour,

Juste une précision : de manière générale, il est possible de régler la question dans le compromis et l'acte de vente, y compris par une clause disant que l'acquéreur devra faire son affaire de tout éventuel remboursement du au locataire.

Il est simplement nécessaire d'être très clair avec les acquéreurs et leur communiquer par écrit tous les éléments relatifs au litige.

Il faut aussi demander à votre notaire de rédiger les clauses qui vont bien, en annexant aux actes tous les documents nécessaires.

Si vous avez déjà signé le compromis, comment y est traité ce sujet ?

Par Nihilscio

de manière générale, il est possible de régler la question dans le compromis et l'acte de vente, y compris par une clause disant que l'acquéreur devra faire son affaire de tout éventuel remboursement du au locataire.
Oui, mais n'oublions pas que sera très probablement introduite une instance en fixation du loyer.
Qui va l'introduire ? Le locataire, le vendeur, l'acquéreur ? Si, comme je le pense, le bail a déjà été renouvelé parce que ce serait l'intérêt du locataire, qui, n'étant pas né de la dernière pluie, a dû faire en sorte que ce le soit, il faudra prévoir dans l'acte de vente qui sera partie à l'instance, le vendeur pouvant se désister au profit de l'acquéreur.

Par chris06

Merci pour toutes vos réponses.

je pense qu'un peu d'historique éclairera le sujet.

En 2011, de nombreuses résidences de tourisme (pierre et vacances, Belambra, ?) se sont séparés de leurs parties "logements" tout en conservant leurs exploitations (jeux, piscines, restaurant, salle de spectacle,...). Ces logements ont été vendus, en créant des petites copropriétés au sein même des exploitations. Ces ventes se sont faites avec l'obligation de laisser la pleine gestion à ces résidences par le biais de baux commerciaux. En fait, nous sommes

devenus des bailleurs propriétaires et les résidences de touristes des preneurs à bail. Il n'y a pas de locataire au sens propre du terme, ce sont en fait les vacanciers. Tout est géré par les résidences, mais il y a aussi un syndic.

Ces baux avaient une durée de 11 ans avec tacite reconduction. En 2017, Belambra (c'est mon preneur) a proposé un avenant à ce bail qui a été accepté par certains et refusé par d'autres dont je faisais parti. Il n'y a pas eu de conséquence.

En 2022, fin du bail initial, Belambra a proposé avec le renouvellement du bail, une baisse des loyers en s'appuyant sur certaines données, nous avons alors opposé une contre expertise qui n'a pas satisfait Belambra, dès lors le gestionnaire nous a dit qu'il se donnait la possibilité de saisir le juge des loyers. Jusqu'à aujourd'hui nous n'avons aucune nouvelle, les loyers sont restés à l'identique et le "système" continu de fonctionner normalement.

Nous n'avons donc pas de nouveau bail alors peut être sommes-nous en tacite prolongation ou tacite reconduction ?

A l'heure actuelle, le compromis de vente vient d'être signé, je suis passé par une agence spécialisée pour ce genre d'achat/vente. L'acquéreur est au courant de tout. En reprenant l'appartement, il s'engage à reprendre mon passif (obligation de bail commercial envers Belambra et réception des loyers actuels).

Si jugement il y a, je ne serais pas au courant puisque plus propriétaire. Pour en revenir à ma question initiale, qui était de savoir quels seraient les conséquences si le jugement devrait avoir lieu, vous m'avez répondu que je devrais la différence due à la baisse des loyers d'octobre 2022 à la date de la vente et le reste pour le nouveau propriétaire, de la date de son achat jusqu'au jugement si j'ai bien compris.

Cdlt.

Par Nihilscio

Le compromis de vente venant d'être signé, en l'hypothèse d'une baisse de loyer rétroactive, qui de vous ou de l'acquéreur devra rembourser le trop perçu antérieur à la vente doit être précisé dans le compromis.

La question du loyer n'est toujours pas réglée depuis 2022, cela fait maintenant trois ans.

Avez-vous reçu une demande de renouvellement comportant cet alinéa : Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent ?

De toute façon, le délai de prescription étant de deux ans, une révision, à la hausse comme à la baisse, ne peut avoir d'effet rétroactif que sur deux ans au maximum.

Le preneur vous a parlé d'une saisine du tribunal mais n'a rien fait. C'est peut-être qu'il a peu d'espoir de faire baisser le loyer. Quelle est la conclusion de votre contre-expertise ? Si elle est sérieuse elle doit vous avoir donné une estimation réaliste de la valeur locative. Et cette estimation devrait, depuis plus de deux ans, être réactualisée, peut-être à la hausse.

Par chris06

Pour répondre :

Il n'y a aucune mention sur le compromis de vente qui stipule une quelconque baisse des loyers à venir et encore moins de la rétroactivité, c'est un compromis des plus simples, mais j'en ai fait par à l'agence par écrit quand je l'ai lu. Elle m'a répondu (par téléphone) que l'acquéreur était parfaitement au courant de la situation car il connaît très bien le site!. De plus, le montant de l'offre en a été le reflet, car il a été calculé avec une diminution de 48%, ce que je confirme !!

Pour l'alinéa mentionné, oui, le refus a été notifié en précisant le pourquoi.

En ce qui concerne les délais, Belambra avait 2 ans pour signifier son intention de désaccord, ce qui a été fait le dernier jour !! c'était en 2024. Puis, elle aurait encore 2 ans pour saisir le juge, ce sera pour la fin 2026 !.

Cdlt.

Par Nihilscio

Vous êtes bien en tacite prolongation du bail. Le preneur dispose maintenant jusqu'à la fin de 2026 de la faculté de saisir le tribunal pour demander soit une indemnité d'éviction soit le renouvellement du bail. Dans l'hypothèse d'un renouvellement, le nouveau bail ne commencera que lorsque les deux parties se seront mises d'accord pour le renouvellement et le nouveau loyer ne s'appliquera qu'à partir de ce moment. Cela ne vous concernera plus puisque vous aurez vendu. Vous n'aurez donc pas de trop perçu à rembourser même en cas de baisse du loyer.

Par Isadore

Elle m'a répondu (par téléphone) que l'acquéreur était parfaitement au courant de la situation car il connaît très bien le site!

Il est de votre responsabilité légale de vérifier ce point... et de votre intérêt de pouvoir le prouver.

Et que votre acquéreur connaisse la situation ne signifie pas qu'il est d'accord pour assumer les conséquences d'un futur jugement impliquant une baisse rétroactive de loyer.

Il est impératif de voir cela avec votre notaire : il faut informer officiellement l'acquéreur de tous les points de l'affaire... et négocier avec lui les clauses à insérer dans l'acte de vente.

Si l'agent immobilier (ou un notaire) vous a fait signer un compromis avec un acquéreur qui n'évoque pas le litige avec votre locataire, c'est n'importe quoi.

Par Nihilscio

Les données étaient équivoques.

Message de 9 h 25 : par conséquent nous n'avons pas refusé le renouvellement du bail mais uniquement la baisse des loyers.

Message de 17 h 51 : Pour l'alinéa mentionné, oui, le refus a été notifié en précisant le pourquoi.

Du premier message on déduit que le principe du renouvellement est acquis et que reste à déterminer le montant du loyer.

Mais à la lecture du second message on comprend finalement qu'à une demande de renouvellement du preneur a été répondu un refus de renouvellement qui est clair. En effet, le preneur a notifié une demande de renouvellement ou était reproduit le troisième alinéa de l'article L145-10 du code de commerce et la situation actuelle est celle prévue à l'alinéa suivant : le locataire a contesté le refus de renouvellement et il dispose d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle a été signifié le refus de renouvellement afin soit de contester en justice le refus de renouvellement, soit de demander en justice le paiement d'une indemnité d'éviction.

Il n'y a pas de raison de craindre que l'acquéreur n'ait pas été correctement informé. La situation est simple : bail de onze ans expirant en 2022 actuellement en tacite prolongation, loyer d'un montant de ? laissant toutes les portes ouvertes. Il y aura peut-être baisse du loyer, c'est le principe des baux commerciaux, la valeur locative peut baisser mais la baisse ne sera pas rétroactive. S'il achète un local loué sous le statut des baux commerciaux, il est censé savoir ce qu'il fait.

Il n'y a pas réellement de contentieux. S'en remettre au juge pour la révision d'un loyer dans un bail commercial n'est pas une anomalie. Il y a d'ailleurs une commission de conciliation qui permet d'abrégier la procédure. Il y a inévitablement une incertitude sur l'avenir. L'acquéreur ne peut l'ignorer. Normalement il n'y a rien à négocier pour l'acte authentique qui devrait simplement réitérer ce qui a été convenu dans le compromis.

Par chris06

Bonsoir,

Loin d'être un juriste, je ne vois pas la différence entre le message de 9h25 et de celui de 17h15 à propos du non renouvellement du bail pour cause de non accord des loyers demandés.

En revanche, je peux vous donner la réponse ou plutôt la conclusion de Belambra suite à ce refus des loyers tout en restant en prolongation du bail initial.

J'essaie de retranscrire:

il sera demandé à la juridiction qui sera ultérieurement saisie:

De constater la monovalence des locaux loués

De Fixer le montant du loyer

De restituer les loyers trop perçus qui porteront intérêts au taux légaux à compter de la date de l'assignation

D'ordonner la capitalisation des intérêts dus pour une année entière.

Condamner les bailleurs aux entiers dépens.

voilà la réponse de Belambra en octobre 2024.

Si vous avez un avis?..

Cdlt.

Par chris06

Bonjour,
pas de soucis.
Merci pour tous ces commentaires.

cdlt.

Par Nihilscio

Votre souci est de savoir si vous courez un risque d'avoir à rembourser un trop-perçu sur les loyers pendant une certaine période. Cela dépend de la situation juridique pendant cette période : bail renouvelé ou prolongé ? Vos deux messages de 9 h 25 et- de 17 h 15 sont contradictoires. Selon le premier, le bail a été renouvelé. Selon le second il ne l'a pas été.

Pour savoir ce qu'il en est, il faut reprendre la chronologie des faits.

Date T1, conclusion d'un bail commercial d'une durée de 11 ans.

Date T2 = T1 + 11 ans : date d'expiration du bail.

Date T3 (2022) : le preneur vous demande de renouveler le bail avec un certain montant du loyer (en forte baisse).

Date T4 : vous refusez de renouveler le bail au motif que le loyer proposé ne vous convient pas.

Date T5 = T4 + 2 ans ? 1 jour : le preneur vous notifie, par courrier recommandé ou acte d'huissier, qu'il conteste votre refus de renouvellement.

Date T3

Vous avez confirmé que le preneur avait inséré dans sa demande de renouvellement le paragraphe suivant comme l'impose l'article L145-10 du code de commerce :

Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

Date T4

Deux choses à vérifier :

- $T4 < T3 + 3$ mois
- votre refus de renouveler le bail a-t-il été délivré au preneur par acte d'huissier ?

Ce que peut faire le preneur

Comme en dispose le dernier alinéa de l'article L145-10 du code de commerce il peut avant T4 + 2 ans saisir le tribunal pour

- soit contester le refus de renouvellement,
- soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction.

T4 est en 2022, peut-être dans le premier trimestre de 2023.

T4 + 2 ans est au plus tard le 31 mars 2025. Ce n'est pas fin 2026 comme dit par erreur.

Il en résulte qu'il est trop tard pour le preneur pour contester en justice le refus de renouvellement du bail. Le bail n'a donc pas été renouvelé. A supposer que le refus de renouvellement signifié par le bailleur soit équivalent à un congé, il est aussi trop tard pour le preneur pour demander le paiement d'une indemnité d'éviction. Il ne va donc pas prétendre que le bail a été résilié sans droit à une indemnité d'éviction.

En conclusion, le bail n'étant ni renouvelé ni résilié, il est simplement prolongé pour une durée indéterminée.

Le preneur peut aussi, sans demander le renouvellement du bail, demander une révision du loyer. A supposer que sa demande de renouvellement accompagnée d'une proposition d'un nouveau loyer fût une demande de révision que vous n'avez pas acceptée, il avait deux ans pour porter cette demande devant le tribunal. Ces deux ans sont écoulés. Sa demande est donc caduque. Il peut présenter une nouvelle demande, mais celle-ci ne pourra être rétroactive.

Constater la monovalence des locaux loués

Cela concerne la méthode d'évaluation de la valeur locative. Si les locaux sont monovalents, c'est à dire qu'ils ont été construits en vue d'une seule utilisation, le loyer ne doit pas être fixé en fonction des critères d'évaluation de la valeur

locative énuméré à l'article L145-33 mais selon les usages de la profession. Peu importe. Le tribunal se prononcera sur les conclusions des experts consultés par les deux parties.

Fixer le montant du loyer

A partir de la date de la demande de révision.

Restituer les loyers trop perçus

Il ne pourra y avoir de loyers trop perçus que postérieurement à la date d'une demande de révision qui n'a pas encore été notifiée, la demande antérieure étant caduque.

Par CLipper

Bonjour,

Je ne suis pas certain qu'il faille considérer 5 dates.

2011 création du bail commercial

Octobre 2022: demande renouvelée avec art L 145-10.

3 mois après le bailleur n'est-il pas réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail initial ?

Octobre 2022 + 3 mois + 2 ans : quelle possibilité reste-t'il au preneur ?

Par Nihilscio

Chris06,

Après avoir relu les échanges depuis le début, j'ai toujours un doute.

Pour savoir exactement ce qu'il en est, il faudrait connaître,

- la date précise de la prise d'effet du bail initial,
- la date précise de la date à laquelle vous avez reçu la demande de renouvellement du locataire,
- le contenu exact, mot pour mot, de votre réponse à la demande de renouvellement,
- la forme de la notification de votre réponse : lettre recommandée, acte d'huissier ?
- la date précise à laquelle le locataire a reçu votre réponse.

Par chris06

Bonjour Nihilscio,

Contenu magistral !

Il faut que je vérifie toutes ces dates dans les documents que je possède pour voir si je n'ai pas commis d'erreur dans mes dires et pour vérifier si le calcul que vous avez effectué m'est favorable ou non.

En tout cas un grand merci, je reviendrai vers le forum une fois tout vérifié .

Bon Week end.

Cdt.

Par Nihilscio

Pardonnez-moi, je m'embrouille parfois. Inutile de fouiller dans vos archives. Je suis sorti faire du jardinage, cela m'a aéré l'esprit.

Que le bail soit toujours en tacite prolongation ou qu'il ait été renouvelé vous est indifférent. Ce qui vous intéresse est la révision du bail. Le preneur vous a présenté une demande de révision en octobre 2022. Vous l'avez refusée. Le preneur aurait alors pu porter sa demande devant le tribunal. Il avait deux ans pour le faire, le délai de prescription étant deux ans (article L145-60). Aujourd'hui, en octobre 2025, il ne peut plus obtenir une révision prenant effet en octobre 2022. Il peut présenter une nouvelle demande mais la révision qui s'en suivra ne prendra effet qu'à compter de la date de cette nouvelle demande : La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision : (article L145-38).

Conclusion : il n'y aura pas de baisse de loyer rétroactive. Vous n'aurez pas de trop perçu à rembourser.

Par chris06

Bonsoir,

J'ai retrouvé certains documents.
En fait c'est plus compliqué ?.
Chronologiquement:

2011 - mois de juin > début du bail ou T1
2021 - le 29 novembre > demande de révision des loyers à la baisse par AR (preneur)
2022 - le 23 février > refus de la baisse par AR je n'ai pas le contenu mais cela a été fait par un professionnel spécialisé qui connaît bien le site.(nous)
2022 - le 11 aout > demande de renouvellement du bail en AR (preneur)
2022 - le 12 septembre > acceptation du renouvellement mais sans baisse des loyers en AR (nous)
2022 - le 31 octobre > expiration de bail initial après 11 ans ou T2
2024 - le 5 novembre > recoit possible comparution au juge des loyers en AR mais postée le 30 septembre. (preneur)

voilà tout ce que je peux dire sur la chronologie des faits, je n'ai pas respecté les "T" pour y voir plus clair.

1er remarque, le preneur a attendu du 23 février 2022 date de notre envoi au 5 novembre 2024 date de la réception du AR pour nous signifier cette possible comparution.

depuis, plus rien à ce jour.

Nous nous sommes posés la question du temps d'attente à savoir quel est la date qui compte dans un envoi de ce genre, est-ce la date d'envoi ou la date de la première réception qui fait foi ?

J'espère que cela vous donnera plus de détails, mais en tout cas, merci pour toutes vos interventions.

cdlt.

Par CLipper

Bonjour,

""""Citation exterieure non datée *:

La prescription court à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait du connaître les faits lui permettant de l'exercer.""""

Je pense qu'il y a eu revirement de jurisprudence par la suite ---> date de départ prescription: date du bail **

En clair si on reste sur la première date soit le 23 février 2022, le 30 septembre. ---> prescrit.

Si on table sur 31 octobre 2022, 30 septembre ou date de 1ere présentation recommandée

--->Non prescrit

Ajout 16:57 hf

**Citation exterieure:

Par un arrêt en date du 25 mai 2023, la Cour de cassation a jugé qu'en présence d'une succession de contrats, l'action en requalification desdits contrats en bail commercial se prescrit par 2 ans à compter de la conclusion du contrat dont la requalification est recherchée.

Ceci dit autre détail

Citation Chris:

"il sera demandé à la juridiction qui sera ultérieurement saisie..."

"...de la réception du AR pour nous signifier cette possible comparution. Depuis, plus rien à ce jour."

Donc...

Par Nihilscio

Je suis un peu confus de vous avoir demandé des recherches qui n'étaient pas indispensables pour dissiper votre souci et je confirme ce que je vous disais précédemment : vous n'avez pas à craindre de devoir rembourser un trop perçu.

Le locataire a demandé le renouvellement du bail dans les six mois précédant la date d'expiration. Comme vous n'en aviez pas refusé le principe, le bail a été renouvelé le lendemain de son expiration soit le 1er novembre 2022.

Les deux parties étaient en droit d'obtenir une révision du loyer qui aurait été applicable à compter du 1er novembre 2022. A défaut d'accord, elles pouvaient saisir le juge. Le délai de prescription étant de deux ans, l'assignation devait être délivrée à l'autre partie avant le 1er novembre 2024.

Aucune assignation n'étant parvenue, la demande de baisse du loyer est maintenant caduque.

Le locataire peut bien sûr provoquer une révision du loyer mais alors cette révision ne s'appliquera qu'à compter de la date d'une nouvelle demande. Pour l'instant il n'a encore rien demandé. Comme vous venez de signer un compromis de vente, cela ne vous concerne plus, sinon peut-être pour une très courte période de la date d'une demande qui n'est pas encore parvenue jusqu'à la date de l'acte authentique de vente.

Si votre locataire n'a pas saisi le juge des loyers comme il vous menaçait de le faire, c'est probablement que la demande de baisse du loyer n'était pas fondée. Le montant du loyer a peut-être dépassé celui de la valeur locative pendant quelque temps mais, après la pandémie de COVID-19, les activités touristiques ont repris et il y a eu une certaine inflation de sorte qu'en octobre 2024 espérer une révision à la baisse devait être devenu illusoire.

Par chris06

Bonsoir,

je vous remercie pour ces informations.

je ne manquerai pas de vous tenir au courant si d'aventure il se passerait quelque chose, de même, vous tiendrez au courant de l'évolution de la procédure, ce qui permettra pour d'autres de profiter de vos connaissances.

cdlt.