



Expulser un locataire commercial présent depuis 28 ans

Par **gabert**, le **31/08/2010** à **22:15**

Bonjour,

J'ai une DESS de droit, mais n'ayant pas pratiqué depuis longtemps je suis un peu perdu, et j'aurai besoin de vos conseils!

Je veux vendre un immeuble comprenant un rdc commercial et des appartements. Tous les appartements sont vides, seul le rdc commercial est occupé. Le locataire est là depuis 1982, et ne paie que 17 000 euros de loyer annuel (somme dérisoire par rapport à la valeur locative, elle n'a jamais changé depuis le début du bail sauf par les indexations annuelles). Le bail a été signé pour une surface énorme (la surface de vente, une énorme réserve à l'arrière, la cour de l'immeuble, et deux petits studios au fond de la cour). Hors seul le local commercial et la réserve sont exploités.

Les locataires actuels, veulent, étant donné la surface prévue dans le bail initial, céder leur bail pour 500 000 euros.

Le problème est qu'il est très difficile de trouver preneur pour une telle somme, à la fois énorme et disproportionnée. Cela fausse totalement la valeur de mon immeuble et j'ai à mon tour du mal à trouver preneur.

Que me conseillez-vous?

La meilleure solution serait de les expulser, et de refaire un bail uniquement pour le local commercial proprement dit (environ 40m²), et une réserve.

A quel moment de leur bail me sera-t-il plus facile et moins onéreux de les expulser?

Ne faut-il pas tout simplement redresser la valeur locative à la valeur réelle, et les laisser partir d'eux-même car ils n'auront même pas les moyens de payer un mois de loyer avec leur chiffre d'affaire?

Où est-il possible de leur imposer un nouveau bail, sous prétexte qu'ils n'ont jamais utilisé/exploité l'ensemble de la surface?

Un grand merci pour votre aide, c'est un véritable casse-tête pour moi qui ne connais pas bien le droit immobilier commercial.

Bien cordialement

Vianney GABERT