

Image not found or type unknown



Renouvellement de bail commercial

Par **rehad**, le **08/08/2015** à **08:59**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'un commerce de restaurant dont le bail va se terminer il arrive au terme des 9 années, que dois-je faire pour le prolonger ou le renouveler et puis-je augmenter le loyer .
Merci pour votre aide
Cordialement
REHAD

Par **talcoat**, le **08/08/2015** à **19:12**

Bonjour,
Ne faut-il pas plutôt dire que vous êtes propriétaire des murs d'un local commercial donné à bail et dans lequel est exploité un commerce de restauration?
Cordialement

Par **rehad**, le **08/08/2015** à **19:55**

oui c'est exact je me suis mal exprimé , mais cela ne répond pas à ma question
cordialement
rehad

Par **moisse**, le **09/08/2015** à **07:49**

Une question mal exprimée ne peut recevoir, au mieux, que des réponses approximatives.
De toutes façons dans l'ignorance des termes du bail, il est difficile de savoir si vous pouvez faire encore quelque chose, dans ce domaine les délais impliquent souvent des décisions antérieures d'au moins 6 mois avant l'échéance.

Par **talcoat**, le **09/08/2015** à **12:01**

Bonjour,
La réglementation des baux commerciaux est complexe, il faut donc être précis.
En qualité de bailleur (puisque vous souhaitez conserver votre locataire) il convient de lui donner congé avec offre de renouvellement.
Le délai est d'au moins six mois avant l'échéance du bail; passé ce délai le bail se proroge au delà de son terme et le "préavis" est alors à voir avec les usages locaux car détaché des dates anniversaires du bail.
Sachant que, dans le parallélisme des formes, si le propriétaire ne prend pas l'initiative, le locataire peut formuler une demande de renouvellement.
La méthode de fixation des loyers est complexe, le principe étant la fixation à la valeur locative plafonnée (à moins de variation par exemple des facteurs locaux de commercialisés) suivant la règle de trois: loyer d'origine multiplier par dernier indice connu et divisé par indice connu à la conclusion du bail détermine le nouveau loyer.
Il est recommandé de consulter un huissier de justice pour respecter le formalisme, le bail commercial essentiellement consensuel à son origine pouvant faire l'objet d'une fixation judiciaire à défaut d'accord des parties.
Cordialement