



## Augmentation d un loyer commercial

Par **corine31**, le **14/08/2014** à **13:16**

bonjour

propriétaire d un fonds de commerce mais pas des murs , je viens de changer de propriétaire et lui ai demandé le renouvellement du bail dans les memes conditions que l'autre car j étais sous un bail reconduit tacitement.

il a accepté le renouvellement mais avec une augmentation de loyer de 50 %

il a mit a jour l indexation en remontant de 1999 a 2013 , hors il était pas propriétaire sur ces années là et je ne suis dans les lieux que depuis 6 ans .

a t il le droit de me faire une régul ( que n avait jamais fait mon ancien propriétaire par choix ) sur une période ou il n était propriétaire et ou j étais pas en activité ?

merci

cordialement

Par **alterego**, le **14/08/2014** à **18:26**

Bonjour,

Il est en droit de réactualiser le loyer selon l'indice de révision mentionné dans le bail.

Il ne vous réclame pas les révisions antérieures, il applique l'indice en vigueur à la date où il a acquis les murs.

Cordialement

Par **corine31**, le **14/08/2014** à **21:05**

merci pour votre réponse

j ai du mal a comprendre , il a acquit les murs en février 2014 , et sur son courrier il y a l index de 1999 à 2013 de spécifié !?

Par **alterego**, le **14/08/2014** à **23:27**

Bonsoir,

C'est bien ce que j'avais cru comprendre, vous commettez deux erreurs, une de raisonnement dans l'application des conditions du bail et une de calcul.

**Entre le 1er trimestre 1999 et le 1er de 2014, l'indice du coût de la construction a augmenté de 53.87%**, ce qui correspondrait au taux que vous citez.

L'augmentation vous paraît "énorme" parce que vous occulrez les montants des loyers qui auraient dû être versés si tous les 3 ans ils avaient été révisés. Le nouveau propriétaire ne vous réclame pas les révisions antérieures, il applique seulement l'indice en vigueur à la date de renouvellement du bail (2014).

Jusqu'à cette révision, les gagnants n'ont pas été les propriétaires successifs mais les locataires, dont vous, durant 6 ans. **Sa démarche est des plus légale.**

Si vous souhaitez recevoir le calcul précis, merci de nous communiquer la date exacte de commencement du bail et le montant exact du loyer (sans les charges) à la dite date.

Cordialement