

revison triennal en retard

Par **jasnin**, le **26/06/2008** à **20:24**

slt je suis commerçant, mon propriétaire m'a envoyé un recommandé concernant la révision triennale qui devait normalement avoir lieu en janvier 2007 mais il a omis de m'adresser le recommandé à cette période; aujourd'hui il me réclame une régularisation sur 5 trimestres. a-t-il le droit de me réclamer ces sommes ou dois-je le payer à partir de la réception de sa lettre recommandée de mai 2008; MERCI

Par **Ishou**, le **26/06/2008** à **20:45**

Peut être que le premier courrier s'est perdu, et que c'est pour ça qu'il t'a envoyé le suivant en recommandé

Par **jasnin**, le **26/06/2008** à **23:52**

SLT,
nn justement aucun courrier ne m'avait été adressé, de toutes les manières la demande de révision se fait par recommandé ou acte d'huissier. Je voulais savoir si le propriétaire pouvait me réclamer la régularisation de 2007. je doute merci

Par **Camille**, le **27/06/2008** à **09:31**

Bonjour,

A mon humble avis, votre bailleur ne va pas être content.

La révision triennale n'ayant rien d'obligatoire, c'est au bailleur d'en faire la demande, si on lit bien :

[quote="Code de commerce":gqovlubl]

Article L145-37

Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du présent chapitre, renouvelés ou non, peuvent être révisés [u:gqovlubl][b:gqovlubl] à la demande de l'une ou de l'autre des parties [b:gqovlubl] [u:gqovlubl] sous les réserves prévues aux articles L. 145-38 et L. 145-39 et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

[/quote:gqovlubl]

Traduction en clair, la révision ne peut prendre effet qu'à partir du jour de la demande (plus

exactement, rien ne vous empêche d'accepter une révision rétroactive, la loi ne vous l'interdit pas, mais votre bailleur ne peut pas vous l'imposer). Votre bailleur confond probablement avec son droit de "récupérer" pendant deux (ou trois) ans, des loyers ou des charges effectivement et réellement dûs mais non payés, même si c'est lui qui a omis de vous les réclamer "au bon moment".

Encore moins sympa pour lui...

[quote="Code de commerce":gqovlubl]

Article L145-38

La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans [u:gqovlubl][b:gqovlubl]à compter du jour où le nouveau prix sera applicable[/b:gqovlubl][u:gqovlubl].

[/quote:gqovlubl]

Traduction en clair : la prochaine ne sera pas possible en 2010 (2007 + 3), mais en 2011 (2008 + 3)...

Par **jasnin**, le **27/06/2008** à **14:38**

SLT,

merci camille de m'avoir repondu, ceci dit j'ai différentes versions, j'aimerais avoir plus de réponse sur ce sujet pour être sûr, car mon proprio persiste et me dit que je suis obligé de régler les arriérés en me les réclamant par Huisier

Par **Camille**, le **27/06/2008** à **15:36**

Bonjour,

Ben, pas dur...

Qu'il vous mette sous le nez la partie du contrat qui le dit et/ou les textes légaux qui iraient contre ceux que j'ai postés.

Pareil pour l'huissier (qui ne fait, pour le moment, que servir d'intermédiaire avec votre bailleur, en agissant dans un cadre légal strictement privé)(donc qui n'a aucun autre pouvoir particulier que de venir toquer à votre porte).

Pour l'instant, en "naviguant" sur différents sites plus ou moins spécialisés, pas encore vu un qui allait bien dans le sens de votre bailleur.

Mais, je ne demande, tout comme vous je suppose, qu'à apprendre !

:wink:

Image not found or type unknown

Par **jasnin**, le **02/07/2008** à **02:07**

SLT,

j'ai oublié d'indiquer quelque chose d'essentiel, mon bail commercial était conclu pour 10 ans de 1997 à 2007, donc à ce jour, il est expiré et nous sommes en litige concernant le nouveau loyer proposé, j'ai accepté l'offre de renouvellement mais contesté le loyer proposé. C'est à dire qu'aucun nouveau bail n'a été conclu à ce jour. Je voulais savoir donc si le propriétaire pouvait me réclamer la révision triennale, en sachant qu'il m'a adressé sa lettre recommandée en Mai 2008, alors que notre bail est expiré depuis Avril 1997, et que la révision devait logiquement être demandée en janvier 2007, ce qu'il a omis de faire à cette période. D'après mes sources aucune demande en révision ne peut avoir lieu à l'expiration du Bail? MERCI POUR VOS REPONSE

Par **Camille**, le **02/07/2008** à **11:23**

Bonjour,

Que je sache, commercial ou pas, un bail est tacitement reconductible ?

Si c'est bien le cas, dans le silence des parties, il a été tacitement reconduit.

À partir de là, il se poursuit sans interruption. Conséquence : les révisions triennales se poursuivent comme d'habitude : trois ans après la précédente, le bailleur peut réviser. Cette révision ne peut prendre effet que quand il la demande. Pas d'effet rétroactif possible.

Au renouvellement du bail, il pouvait proposer un nouveau bail avec un nouveau loyer (donc pas une révision, mais le nouveau loyer tient lieu de révision, nuance) mais dans les délais légaux. Après, c'est trop tard.

Selon moi et les textes cités.

Maintenant, si le bailleur en a d'autres, qu'il les montre.

Par **Ishou**, le **02/07/2008** à **21:54**

Je suis d'accord avec Camille, c'est comme ça aussi que je le voyais