revison triennal en retard

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

slt je suis commercant,mon proprietaire ma envoyé un recommandé concernant la revision triennal qui devait normalement avoir lieu en janvier 2007 mais il a omis de m'adresser le recommander a cet periode;aujourd'hui il me reclame une regul sur 5 trimestre. a t il de droit de me reclamer ces sommes ou dois-je le payer a partir de la reception de sa lettre recommander de mai 2008; MERCI

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

Peut etre que le premier courrier s'est perdu, et que c'est pour ça qu'il envoyé le suivant en recommandé

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

SLT,
nn justement aucun courrier ne m'avait ete adressé,de toutes les manieres la demande de revison se fait par recommandé ou acte d'huissier. Je voulais savoir si le proprio pouvait me relamer la regul 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 differente versions,j'aimerai avoir plus de reponse sur ce sujet pour etre sur,car mon proprio persiste et me dit que je suis obligé de regler les arierés en me les reclamant 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 posté.
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,

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

j'ai oublié d'indiquer quelque chose d'essentiel,mon bail commercial etait conclu pour 10 annés de 1997 a 2007,donc a ce jour,il est expiré et nous sommes en litige concernant le nouveau loyer proposé,j'ai accepter l'offre de renouvelement mais contesté le loyer proposer .c'est a dire qu'aucun nouveau bail n'a etait conclu a ce jour.je voulais savoir donc si le proprietaire pouvais me reclamer la revision triennal,en sachant qu'il m'a adressé sa lettre recomandée en Mai 2008,alors que notre bail est expiré depuis Avril 1997,et que la revision devait logiquement etre demandé en janvier 2007,ce qu'il a omis de faire a cet periode.D'apres mes sources aucune demande en revision ne peut avoir lieu a 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.
A partir de là, il se poursuit sans interruption. Conséquence : les révisions triennales se poursuivent comme d'hab' : 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

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés