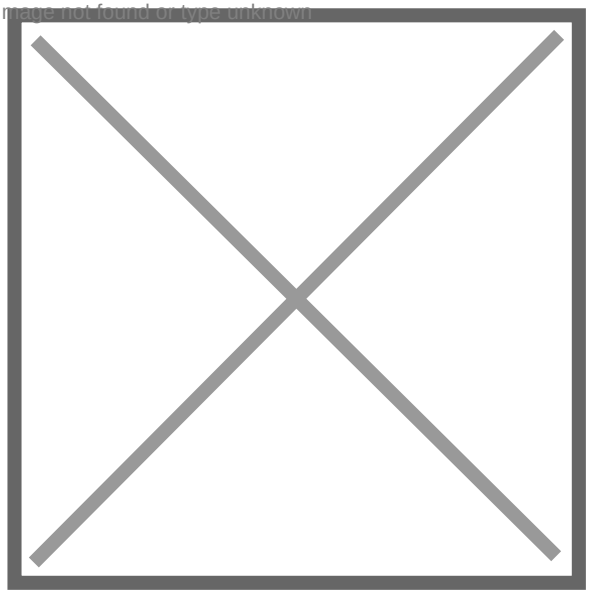
Image not found or type unknown



Locataire refuse de signer un bail commercial renouvelé

Par **Bart Cordell**, le **30/11/2017** à **11:53**

Bonjour,

Je suis bailleur commercial en 3 X 6 X 9 ...

Ce bail authentique est détenu par le même commerçant depuis 25 ans , il a toujours été renouvelé a l'identique, le loyer a toujours été limité à l'évolution indicielle (ICC)

Le dernier bail est venu a terme il y a 5 mois... Par conséquent, dans un délai supérieur aux 6 mois qui ont précédé ...J'ai fait délivrer un congé avec offre de renouvellement à l'identique... Par acte extra judiciaire (Sauf évolutions réglementaires PINEL / MACRON sur les baux commerciaux et obligation de faire evoluer l'indice sur ILC en lieu et place de ICC.)

Il se trouve que le locataire ne signe pas son bail authentique renouvelé .....Le notaire reste sans nouvelle, malgré ses relances.... Par ailleurs le locataire ne m'informe de rien sur ses intentions... Telle est la situation...

Or la prochaine facturation trimestrielle à terme échu, arrive en l'état ...

A priori on pourrait penser qu'il est de l’intérêt du locataire de signer son bail ... Or l'inverse se produisant; je me demande quel pourrait être le but recherché par le locataire en observant une telle attitude ?...

Deux questions :

1)Pouvez vous me confirmer que dans ces conditions c'est le bail échu qui fait droit ... je vais

donc réviser le loyer selon les dispositions prévues à l'ancien bail 3X6X9
(qui se prolonge de fait) mais en appliquant l'ILC de référence et plus l'ICC ...?

2) L'ancien bail prévoyait de facturer les frais d'acte d'huissier (offre renouvellement) puis je facturer ces frais bien que le bail ne soit pas signé..? l'acte a été signifié en son temps .

- Sur un plan général ais je un recours judiciaire... ?

Je suis quand même en droit me semble-t-il, d'exiger un contrat de location en bon ordre et correspondant à la période effective de location ? (Le locataire n'a pas a m'imposer une situation que je ne souhaite pas)

Je précise que son affaire est en excellente santé...

Merci beaucoup pour vos eclairages !!!

Bart

Par **Tisuisse**, le **30/11/2017** à **15:21**

Bonjour,

Vous avez donné congé à votre locataire ? si oui, est-ce dans les délais ?

Par **talcoat**, le **01/12/2017** à **17:55**

Bonjour,
La situation décrite conduit à la tacite prolongation (en non reconduction) du bail initial, pour une période indéterminée.

Pendant cette période, bailleur et locataire peuvent donner congé avec un préavis de six mois, ce qui débouche sur une situation plutôt instable pour les parties.

Si cette situation perdure au delà de douze ans, le bailleur peut alors demander la fixation du loyer à la valeur locative (abandon du plafonnement).
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés