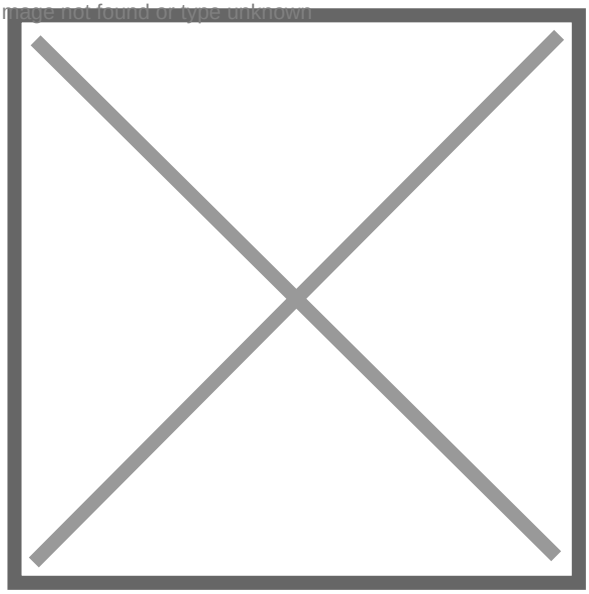
Image not found or type unknown



Erreur dans la duree d'un bail

Par **noetie**, le **13/11/2010** à **18:33**

Bonjour, j'ai fait l'acquisition d'un local occupé par une association; or, le bail (professionnel) conclu avec l'ancien propriétaire comporte une erreur à savoir que la durée de 12 ans, initiée en décembre 1998, se terminait en décembre 2009, et non en décembre 2010 comme l'indique le bail. Le locataire a reçu fin juin mon préavis de résiliation puisque j'avais prévu de récupérer fin 2010 ce local pour une autre association. Or ce locataire m'ayant fait entre temps découvrir cette erreur dans le bail, refuse ce préavis et argue du fait que la tacite reconduction lui permet de poursuivre l'occupation du local pour la même durée et aux mêmes conditions financières établies en 1998 et qui étaient très avantageuse. Existe t'il un recours possible ? (hormis le fait de se retourner contre le notaire). Fallait-il que le locataire prévienne obligatoirement le propriétaire fin 2009, avant le terme des 12 ans (à noter que le locataire s'était aperçu de cette erreur au préalable et n'en avait pas informé le propriétaire). La tacite reconduction repart t'elle dans ce cas forcément sur une durée de 12 ans ou sous la forme d'un bail à durée indéterminée ?
Merci de vos réponses.

Par **fabienne034**, le **13/11/2010** à **18:59**

c'est une question que le juge tranchera dans un sens ou dans l'autre tout dépend de la rédaction exacte du bail puisqu'il cherchera la volonté des deux parties

un bail renouvelé est renouvelé pour six ans

pour tout savoir sur le bail professionnel:

http://www.fbls.net/BAILPROFESSIONNEL.htm

Par **aliren27**, le **13/11/2010** à **19:54**

Bonjour,

[citation]que la durée de 12 ans, initiée en décembre 1998, se terminait en décembre 2009, et non en décembre 2010 comme l'indique le bail[/citation]

sauf erreur de ma part, un bail de 12 ans conclu en décembre 1998 se termine bien en décembre 2010 et non 2009. Si vous avez donné le préavis à votre locataire fin juin, vous n'avez pas respecté les 6 mois et le bail est reconduit et il vous faudra attendre la prochaine échéance pour pouvoir le dénoncér avec un préavis de 6 mois.
Cordialement

Par **Clara**, le **13/11/2010** à **23:32**

Pourtant fin juin pour fin decembre, ça fait bien 6 mois, non ?

Par **mimi493**, le **14/11/2010** à **00:52**

décembre 1998 + 12 ans = décembre 2010

Par **aliren27**, le **14/11/2010** à **04:51**

Bonjour,

il faut compter 6 mois de date a date
bail signé le 26/12/1998 bail dénoncé et AR recu locataire le 24/06/2010 OK
Bail signé le 26/12/1998 bail dénoncé let AR Recu locataire le 27/06/2010 trop tard.
Quelle est l'échéance du bail ? et à quelle date le locataire à pris connaissance du courrier ?

Par **noetie**, le **14/11/2010** à **09:01**

toutes mes excuses; en fait le bail a été signé le 18 12 1997 (et non 1998) et il y a donc bien eu une erreur de calcul de la part du notaire qui a inscrit la fin du bail de 12 ans fin décembre 2010. Pour le préavis de 6 mois, nous sommes bien dans les temps. Le locataire, s'étant aperçu de cette erreur, n'aurait-il pas dû alerter le propriétaire avant la fin du bail en décembre 2009 ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci de votre aide.

Par **aliren27**, le **14/11/2010** à **09:39**

Bonjour,

pourquoi vouliez vous que le locataire pointe du doigt une erreur qui lui est favorable ? En effet, lui peut résilier quand il veut ce qui n'est pas le cas d'un bailleur !!!!! Malheureusement, je pense que seul un juge pourra trancher votre différent, sachant bien sur que vous avez respecté le préavis et que le locataire a reçu son congé avant le 18 juin.
cordialement

Par **noetie**, le **14/11/2010** à **13:29**

merci de votre réponse; y' aurait-il alors possibilité d'un recours contre le notaire rédacteur en 1997 de ce bail erroné, ou contre l'ancien propriétaire qui m'a vendu ce local en début d'année et qui ne m'a pas alerté de cette anomalie, en me certifiant au contraire que je pourrai disposer des locaux dès fin 2010 ?

Par **noetie**, le **14/11/2010** à **15:41**

l'autre élément à prendre en considération est le montant dérisoire du loyer qui s'élève depuis janvier 1998 à 18 euro/mois (pour un local de 50 m2 en centre ville) et qui avait été établi à l'époque suite à un accord entre l'ancien propriétaire
et l'association. En fait, l'ancien propriétaire avait acheté à l'association l'immeuble de 1100 m2 au rez de chaussée duquel se trouve le local que souhaitait conserver en location l'association. Un accord conclu entre eux lors de la vente avait donc permis à l'association de bénéficier de ce loyer dérisoire. Je me retrouve donc avec ce local que je ne peux, suite à une erreur du notaire dans la rédaction du bail, ni récupérer au profit d'une autre association, ni revaloriser en terme de loyer.
N'y a t'il vraiment aucun recours ? Suis-je tenu à conserver ce loyer dérisoire alors que le montant réel s'élèverait à 15 fois plus ?
Merci de votre aide.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés