Futur bail commercial

Par didilalune

bonjour,

Cela fait maintenant 5 mois que mon (futur) propriétaire souhaite me louer un local pour mon activité. Nous avons signés ensemble une déclaration sur l'honneur afin qu'il ne loue pas a une autre personne.
Des travaux étaient à faire et ont pris du retard.
Pour faciliter mon installation, il souhaite me faire grâce des premiers mois gratuits, ce qui a été stipulé dans la déclaration sur l'honneur.
Mais
-il souhaite commencer les mois gratuit au 1er décembre alors que ni l'eau, ni le chauffage ne sont installés. Je ne peux commencer à travailler.
- il souhaite signer un bail commercial à la fin des mois gratuits, disant qu'il est compliqué de les intégrer dans le dit contrat. Il m'a semblé qu'il suffisait pourtant de rajouter une clause sur le début et la fin des mois gratuits en spécifiant avec les dates de début de paiement du loyer.

Est-ce que j'ai un minimum de droits, grâce à ma déclaration sur l'honneur, pour les mois gratuits, ou suis-je coincé ?
Est-il possible d'avoir une clause spécifique pour les mois gratuits au sein d'un bail commercial?

bien à vous et merci d'avance pour vos réponses.

didilalune

Par florian15

Bonjour,

Un bailleur souhaite vous louer un local commercial en attente de travaux et pour des raisons qui vous sont personnelles vous êtes d'accord de patienter jusqu'à la fin de cette réalisation pour en prendre possession.
Mais comme les travaux ont pris du retard le bailleur vous propose pour faciliter votre installation la gratuité de loyers d'une période de plusieurs mois à l'issu de laquelle le bail sera signé

Il est alors convenu de consigner ces intentions dans une déclaration d'honneur.

Cela étant, vous craignez seulement que ces mois gratuits vous soient réclamés ultérieurement comme ne l'étant pas puisque le bail n'a pas été signé et que vous avez occupé les lieux.

Si j'ai bien résumé les FAITS, cela ne peut l'être, car il serait alors dans l'intention du bailleur de vous réclamer le paiement des loyers arriérés du local depuis votre occupation soit, en raison du fait que ce bail est en réalité verbal mais en ce cas la volonté des parties n'est pas réunie pour ce faire comme l'atteste la déclaration sur l'honneur, soit en raison du fait que le bail est à effet de la date de votre occupation du local et non de celle de la fin des travaux mais en ce cas, outre que vous n'avez pas à signer un bail à effet rétroactif pour la raison précitée (détention d'une attestation sur l'honneur), l'état des lieux n'a pas été établi amiablement et contradictoirement conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce alors que cela est de l'intérêt du bailleur pour une remise à son locataire d' un local commercial neuf, que vous pouvez faire constater par huissier l'absence d'eau courante et de chauffage et l'impossible exercice de votre activité.

Enfin, oui une clause au bail commercial peut préciser un arrangement mais en l'espèce cela semble être effectivement compliqué du fait de la date incertaine des fins de travaux.

Cordialement.

Par nate9595

Bonjour,

Le principe qui s'applique aux loyers commerciaux est qu'ils doivent correspondre à la valeur locative et que la révision se négocie tous les trois ans. La majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux. A défaut d'accord entre le preneur et le bailleur, le montant de la révision est fixé par le président du tribunal de grande instance qui statue sur mémoire. La représentation par avocat est obligatoire.

[url=https://commerceimmo.fr/]cession de bail paris[/url]