ARAMIS

Le locataire ne regularise pas un bail commercial renouvelé à l'i

Par aramis
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 précéde 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 e place de ICC.)
Il se trouve que le locataire ne signe pas son bail authentique renouveléLe notaire reste sans nouvelle, malgré se 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 !!!