



Locataire refus signature renouvellement bail

Par Santarene

Bonjour,

Je donne un local commercial en location avec un bail commercial avec renouvellement par périodes triennales 3-6-9. En fin de troisième période triennale le locataire n'a pas dénoncé le bail.

Je lui ai présenté un nouveau bail, identique à l'initial, avec révision du loyer svt ILC mais il refuse de signer.

L'ancien bail est-il renouvelé de fait?

Le locataire est-il sans bail et expulsable?

Les conditions de dénonciation du bail, bailleur ou locataire, sont-elles identiques?

Je vous remercie.

Par Nihilscio

Bonjour,

Un bail commercial est d'une durée minimale de neuf ans, que ce soit le bail initial (article L145-4 du code de commerce) ou le bail renouvelé (article L145-12). Un bail commercial avec renouvellement par périodes triennales 3-6-9, cela n'existe pas. La formule 3-6-9 vient de ce que le preneur a la faculté de résilier le bail à la fin de chaque période triennale et que le montant du loyer est révisable tous les trois ans.

À l'expiration du bail, il n'est nullement nécessaire de rédiger un nouveau bail. S'il est renouvelé, il l'est à l'identique du bail précédent, sauf pour le montant du loyer. En l'absence de congé ou de demande de renouvellement, le bail se prolonge tacitement.

Si vous souhaitez renouveler le bail alors que le preneur ne s'est pas manifesté, il faut donner congé avec offre de renouvellement. Le congé doit être délivré par un commissaire de justice.

Actuellement, le bail est tacitement prolongé comme prévu à l'article L145-9 du code de commerce.

? avec révision du loyer svt ILC. C'est la clause d'échelle mobile mentionnée à l'article L145-39. Cela ne supprime pas la possibilité de révision triennale qui peut être demandée par le bailleur ou par le preneur. À l'issue d'une révision, le nouveau loyer résulte soit d'un accord entre les deux parties soit d'une décision judiciaire, le principe étant que le loyer doit correspondre à la valeur locative mais que l'évolution est plafonnée sauf modification notable des facteurs de commercialité.

Les conditions de dénonciation du bail, sont différentes pour le bailleur et pour le locataire.

Par Santarene

Bonjour,

Merci pour votre éclairage.

Il s'agit donc d'un renouvellement tacite ou d'une prolongation tacite?

Si le locataire souhaite y mettre fin? Congé signifié 6 mois à l'avance à partir du dernier jour du trimestre ou 6 mois avant la fin de la période triennale?

Bonne journée.

Salutations.

Par Nihilscio

Il s'agit d'une prolongation. Le bail est maintenant à durée indéterminée tant qu'il n'aura pas été renouvelé. Le locataire

peut donner congé à tout moment. Vous aussi mais en lui versant une indemnité d'éviction.