



Rupture de bail dérogatoire

Par azerty49

Bonjour,

Je suis bailleur pour des locaux professionnels paramédicaux (4 bureaux au sein d'un local).

Sur conseil d'un agent immobilier, j'ai fait signer des baux dérogatoires de 3 ans à mes locataires, en ajoutant une clause de résiliation anticipée.

Cette clause indique :

"Résiliation du contrat avant son terme : le LOCATAIRE et le BAILLEUR peuvent chacun résilier le présent contrat de bail. Pour ce faire, ils doivent adresser leur demande à l'autre partie par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception en respectant un préavis de 2 mois."

Je souhaiterais aujourd'hui mettre un terme au bail de l'un de mes locataires car nos rapports se sont largement dégradés.

Cela est-il possible sans mention d'une raison particulière ? Ou aurait-il fallu que j'indique des causes de résiliation anticipées dans cette clause ?

Un très grand merci par avance pour votre aide ! :)

Par yapasdequoi

Bonjour,

Des rapports dégradés ? Pouvez-vous préciser ... sachez que cette résiliation pourrait être contestée si le motif n'est pas sérieux, même si votre bail est dérogatoire (à quoi d'ailleurs ?)

Par azerty49

Merci pour votre retour.

Il s'agit de plusieurs thématiques ayant généré des conflits entre nous : chauffage de la salle d'attente commune, nettoyage du devant de l'immeuble, location du bureau mitoyen à une profession que la locataire considère comme concurrente alors que le titre n'est pas le même, etc.

Tout ceci crée une mauvaise ambiance au sein du cabinet, donc les autres locataires commencent à se plaindre.

Autre précision : le bail est dérogatoire aux baux commerciaux.

D'où ma question : puis-je rompre le bail dérogatoire sans motif sérieux ? Je pensais que c'était le cas en ajoutant cette clause mais j'ai un doute à ce sujet...

Merci beaucoup d'avance pour votre retour.

Par yapasdequoi

Il est important de conserver un certain nombre de preuves sur le non respect des dispositions du bail, avez vous adressé des mises en demeure par RAR notamment ?

Sinon pour une résiliation abusive, vous risquez de devoir non seulement réintégrer le locataire, mais aussi des dommages et intérêts pour le préjudice qu'il aura subi.

Par kang74

Bonjour

Déjà j suis très étonnée du type de bail par rapport à l'activité des professionnels .
Un bail dérogatoire a une durée ferme de 3 ans : il déroge à la durée de 9 ans du bail commercial .

Par de là, cette clause me semble bien curieuse en donnant la possibilité au bailleur (?) de raccourcir déjà une durée raccourcie .

Par Nihilscio

Bonjour,

L'article 57A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 est d'ordre public.
La clause de résiliation avec un délai de préavis de deux mois seulement ne la respecte pas. Vous ne pouvez pas rompre le bail dérogatoire sans motif sérieux.

Se pose une autre question : bail unique, donc colocation, ou quatre baux distincts ?

La remarque précédente est pertinente. A l'issue des trois ans, le bail se transforme automatiquement en un bail commercial d'une durée de neuf ans. Pour l'éviter, il faut exiger immédiatement le départ des locataires que dès que le bail a expiré.