



Loyers commerciaux en retard

Par AngelaT

Bonjour,
Malgré plusieurs relances, mon locataire ne règle pas les loyers à la date prévue sur le bail. Il s'agit d'un bail commercial . Tous les mois je suis obligé de lui rappeler mais il ne verse jamais le loyer avant le 20 du mois. En général, après la relance par mail ou SMS , il propose de me payer en espèces alors que le contrat stipule qu'il doit régler le loyer par virement.

C'est un locataire à problèmes mais c'est un contrat 3-6-9 donc aucune possibilité de lui donner congé. Un autre problème se pose. Lors d'un échange téléphonique , le locataire m'a informé de sa décision de céder le bail. J'ignore quelles sont les conditions mais pourrais exiger des garanties financières pour le nouveau locataire? Nous sommes dans la 4eme année du bail et je n'ai pas appliqué d'augmentation tant qu'il respectait les conditions du bail, puis je augmenter le loyer et quelle est la procédure?

Je vous remercie

Par Nihilscio

Bonjour,
Il y a plusieurs questions.

Congé pour mauvaise exécution du bail.

La résiliation du bail pour mauvaise exécution est possible mais elle doit être justifiée par des manquements sérieux. Le locataire paie en retard mais il paie. Il est illusoire d'espérer que le tribunal prononce la résiliation dans les conditions que vous présentez.

Il y aurait plus de chance à refuser le renouvellement sans indemnité d'éviction à l'expiration mais là encore il est assez douteux que le tribunal vous suive.

Cession du droit au bail.

Il faut chercher ce qui est écrit écrit dans le bail à ce sujet.

Le bailleur ne peut s'opposer à la cession du droit au bail au cessionnaire du fonds de commerce.

Si le bail est muet, vous pouvez refuser la cession du bail sans cession du fonds de commerce ou la soumettre à certaines conditions. Il y a matière à étudier quel est votre intérêt. Si le repreneur présente de meilleures garanties de paiement du loyer, vous auriez probablement intérêt à accepter à changer de locataire.

Si le bail soumet la cession du fonds de commerce à certaines conditions comme la participation à l'acte ou l'agrément, vous avez un droit de regard qu'il ne faut hésiter à exercer.

Révision du loyer.

Vous ne pouvez unilatéralement réviser le loyer sauf présence dans le bail d'une clause d'indexation, dite « clause d'échelle mobile » dans le code de commerce.

Quoi qu'il en soit les deux parties ont un droit à une révision triennale.

L'exercice de votre droit à une révision triennale passe par une proposition à présenter au locataire.

La révision doit tendre à rapprocher le montant du loyer à la valeur locative. La variation du loyer est plafonnée à celle de l'indice ILC. La procédure de révision est contradictoire. A défaut d'accord de votre locataire, vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation. A défaut de conciliation, reste le tribunal judiciaire qui statue sur mémoires des parties.

Les textes applicables sont les articles L145-33 à L145-40 et R145-2 à R145-22 du code de commerce ainsi que les articles R145-23 à R145-33 pour ce qui concerne la procédure.

Par AngelaT

Je n'ai pas appliqué l'augmentation au bout des 3 ans parce que nous entretenons de bonnes relations. Depuis peu, et bien que l'activité soit prospère selon ses propres dires, il tarde à régler le loyer sans raison. Je l'ai informé que le règlement de copropriété interdisait les enseignes lumineuses et il me le reproche alors qu'il a eu copie du RDC avant la signature du bail. Il n'a pas apprécié non plus un dégât des eaux du voisin au dessus qui n'a pas eu de conséquences

mais il a du effectuer des démarches. Je ne suis en rien responsable mais c'est sa façon de me sanctionner. Sachant qu'il ne mérite pas ma reconnaissance je me demandais si je pouvais augmenter le loyer lors de la 4ème année. Il aura quand même gagné un an. Autrement, je vous remercie pour vos explications et j'attendrai 2 ans encore.

Par AngelaT

Malheureusement, je ne comprends pas la réponse concernant l'augmentation de loyer.

Selon le bail, je peux augmenter le loyer tous les 3 ans. Donc ca ferait 3 augmentations. Si je comprends bien comme je n'ai pas appliqué l'augmentation au bout de 3 ans dois je attendre l'anniversaire des 6 ans? la loi est la loi mais il n'est pas lésé vu qu'il a gagné un an.

Ce n'est pas tellement l'augmentation qui m'intéresse mais qu'il comprenne que s'il se comporte mal il n'aura plus de cadeau. Ce mois ci il réglera le loyer vendredi selon sa propre décision. Ce ne sont pas des raisons financières . Je l'ai aussi informé qu'il peut choisir la date qui lui convient le mieux mais que j'aimerais que ce soit régulier