



manquements contractuels du preneur

Par **DAVID44**, le **04/04/2025** à **22:35**

Pendant 9 ans le locataire a refusé l'indexation et la révision du montant de son loyer au prétexte d'une rédaction erronée du bail par le notaire. Il a refusé également d'acquitter la taxe foncière et les charges de copropriété ; ce n'est que récemment après des mois de réclamation qu'il a fini par convenir du règlement de la taxe et des charges....

Il prétend en particulier que je ne saurais cumuler la revision et l'indexation qui étaient prévues dans le bail de son prédécesseur et que le notaire n'a repris qu'en commettant des erreurs ...ce qui avait justifié ma protestation au jour de la signature du bail mais sans rectification au bénéfice d'un imbroglio très prémédité que j'avais renoncé à dénouer 1) parce qu'il m'avait semblé que je bénéficierai du statut des baux commerciaux, s'agissant de la clause de révision, et 2) parce qu'il m'avait encore semblé, s'agissant de la clause d'indexation, qu'elle ne pourrait que s'appliquer au regard du libellé de la clause. Mais il m'avait échappé que le notaire avait mélangé les indices, prévoyant l'indice des loyers commerciaux pour l'indexation et l'indice de la construction pour la révision.....

Sa demande de renouvellement après l'expiration des 9 ans m'oblige à lui notifier un refus ou une acceptation. La logique et la justice voudraient que je m'oppose au renouvellement mais j'y répugne. En revanche je souhaiterais régulariser la situation contractuelle et comptable et repartir sur des bases indiscutables.

Le loyer est désormais détaché de la valeur locative, d'autant qu'il y aurait lieu désormais d'inclure une extension du local par un escalier donnant sur une cave aménagée il y a plus de dix huit ans.

Envisageant de saisir un expert pour l'évaluation de la valeur locative, je souhaiterais connaître le coût d'une expertise.

Concernant la saisine d'un conseil, même demande, s'agissant d'un loyer mensuel de 1083, quel pourrait être le coût forfaitaire en fonction des objectifs.

Merci de m'indiquer les premières urgences à satisfaire

Par **miyako**, le **05/04/2025** à **07:26**

Bonjour,

Impossible de vous répondre sans voir complètement le dossier et le bail.,Le mieux et de contacter un avocat spécialisé en droit du commerce qui pourra mettre en route une médiation au vu du bail et du dossier complet.Cela évite de passer par la case tribunal toujours longue et hasardeuse.

Cordialement