Image not found or type unknown

Révision loyer refusé suite commandement de payer

Par **dartagnan**, le **23/01/2014** à **10:04**

Bonjour,
J'ai contracté un bail commercial 3/6/9 en mars 2001.
La première locataire preneuse du bail ne m'a pose aucun problème de paiement de loyers y compris la première révision de loyer faite en Mars 2005 donc triennale et indexé sur les indices INSEE de la construction. Le local était géré par un professionnel de l'immobilier à qui j'avais confié la gestion. En septembre 2006, cette société vend son droit au bail à une SARL.Jusqu'au début de 2008 tout c'est bien passé, mais lors de la 2éme révision de loyer, la locataire a fait la sourde oreille. Ni mes relances écrites et verbales n'ont obtenus satisfaction. Le temps à passé malgré l'intervention d'un huissier de justice j'ai dû me résigner à faire un commandement de payé qui a été accepté totalement par le tribunal de commerce. Evidemment, ma locataire à fait opposition , et là son avocat conteste au tribunal mes révisions de loyer : motif : ce n'est pas mentionné sur le bail si les révisions sont triennales ou annuelles !! Pourtant j'ai un document de l'agence qui montre bien que la dernière augmentation à bien été triennale avec les indice INSEE correspondants.En effet, il semblerait que l'agence à commis une erreur "matériel" en ne spécifiant pas sur le bail si l'augmentation est triennale ou annuelle (il faut, je crois, barrer la mention inutile).
Pensez vous qu'ils ont raisons, ou bien peut-on considérer cette oublie comme bénin ??

Par **JuLx64**, le **23/01/2014** à **11:50**

Il faudrait vérifier sur le bail, mais selon toutes probabilités ce ne sera considéré que comme une simple erreur, ne remettant pas en cause la volonté des parties. Le juge devra trancher entre l'une ou l'autre, mais la révision annuelle vous étant plus favorable, je ne vois pas l'intérêt du preneur d'agir de la sorte.

Par **dartagnan**, le **23/01/2014** à **12:11**

Re,
Merci de votre réponse rapide.
le problème est que la partie adverse refuse totalement le paiement de quoi que ce soit et demande purement et simplement la nullité de ma demande, soit paiement de zéro Euros ! et en plus il demande de payer les dépens. Je viens de contacter l'agence qui a établi le bail

initial, et lui demande des explications.
merci de votre bienveillance.

Par **JuLx64**, le **23/01/2014** à **13:45**

Dans ce cas vous irez au tribunal, et le juge tranchera. Vous pouvez cependant mettre plus de pression sur le preneur en demandant la résolution du bail pour non paiement du loyer. S'ils perdent, ils perdent le bail donc beaucoup plus que le montant que vous réclamez.
Et si vous perdez, vous pourriez vous retourner contre l'agence qui a commis une faute.

Par **dartagnan**, le **23/01/2014** à **14:22**

Re,
Ok, merci , je vais faire en fonction de ce que vous me dites.
En complément, j'ai connaissance que cette société à contourné le bail en changeant :La destination (vente de E-cigarettes alors que le bail stipule "Vente de lingerie fine" que l'occupant n'est plus le gérant officiel qui doit, selon les termes du bail occuper les local personnellement et de façon continue (rapport d'huissier à l'appuie) L'enseigne commerciale à été changée mentionnant 'Vente de E-cigarette' à la place de lingerie fine !!!
Je vois mon conseil et je vous tiens au courant.

Par **JuLx64**, le **23/01/2014** à **15:18**

Vérifiez les conditions du bail, mais en général la modification de la destination sans l'accord du bailleur est aussi une cause de résolution. Vous êtes donc dans une situation idéale pour négocier.

Par **dartagnan**, le **23/01/2014** à **18:15**

Merci et bonne soirée.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés