Image not found or type unknown

Résiliation de bail anticipée à l'amiable

Par **Intrus**, le **28/02/2021** à **19:56**

Bonjour Maître,

Mon épouse a résilié son bail commercial arrivant à l'échéance triennale le 15 avril 2021 plus de 6 mois avant par lettre AR conformément au bail. Pas de Pb de ce côté. **La propriétaire voudrait avancer à l'amiable la date de résiliation à la mi-mars** pour relouer le local à une société qui serait preneuse rapidement. Elle a donc préparé **elle-même** à cette fin un projet de résiliation amiable à la date du 15 mars en se basant sur des infos glanées sur Internet... Je trouve son projet bien compliqué si ce n'est abracadabrant. Il mélange :

- la résiliation,

- le fait qu'une agence immobilière a trouvé un locataire potentiel,

- les obligations du Preneur actuel (mon épouse) à savoir : libérer les locaux de tout mobilier, ... Il n'y a pas eu d'état des lieux à l'entrée il faut donc s'accorder sur ce qui est à enlever.

- Restitution du dépôt de garantie par le Bailleur

- etc.

Vous pourrez apprécier ci-dessous le mélimélo constitué par les articles de ce Projet. Qu'en pensez-vous ? Le projet d'acte ne devrait-il pas s'en tenir seulement à l'avancement de la date de résiliation sinon que doit-il mentionner de plus ?

Résiliation avancée ou non faut-il dans les 2 cas envisager un acte avec pratiquement les mêmes clauses et quelles clauses ,

Ce qu'il faut faire n'est pas clair pour nous dans un cas comme dans l'autre. Aussi votre conseil nous sera précieux.

Merci d'avance

Cordialement

VOICI DES EXTRAITS DES ARTICLES du Projet de PROTOCOLE de Résiliation"

- ARTICLE 2 – Obligations du Preneur

En conséquence de cette résiliation acceptée, le Preneur s’oblige au plus tard le 14 mars

2021 (quatorze mars deux mille vingt et un) :

à laisser libres les Locaux et à retirer **tous mobiliers et objets,**

Il n'y a pas eu d'état des lieux à l'entrée il faut donc s'accorder sur ce qui est à enlever.

- Très long Article 4 "Créanciers et inscriptions" et un autre intitulé "Oppositions"

Mon épouse n'a ni créance ni inscription (privilège, nantissement) en cours de quel ordre que ce soit.

- ARTICLE 6 – Déclarations particulières

Le Bailleur déclare : .....que l'indemnité de résiliation est réglée au moyen de ses fonds propres.

Mais il n'y a pas eu d'indemnité de cette sorte évoquée ! Est-ce une indemnité due par la bailleur pour résiliation avancée ?

- ARTICLE 7 – Renonciation à tout recours et caractère transactionnel

Chacune des Parties se reconnaît, aux termes du présent protocole (ci-après « le Protocole ») intégralement remplie de ses droits, sous réserve toutefois de la parfaite exécution des termes et conditions du présent protocole.

Le présent acte vaut transaction définitive, irrévocable et sans réserve, au sens des articles 2044 et suivants du Code civil, et notamment de l'article 2052 aux termes duquel « *la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet* ».

- Article 8 "Affirmation de sincérité des Parties" : "l*e présent acte exprime l'intégralité du montant de l'indemnité de résiliation convenue*".

Pas de montant d'indemnité mentionné dans le Projet !

ARTICLE 9 – Décharge

Les Parties reconnaissent et déclarent :

avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles l'indemnité de résiliation, ainsi que les charges et conditions de la présente convention ;

Indemnité de résiliation jamais évoquée donc NON CONVENUE

donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Le rédacteur de l'acte n'est autre que le Bailleur et celui-ci intervient dans les conditions de présent acte ! Le 2è § est donc FAUX.

_____

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés