Bail commerciale

Par Violaine

bonjour, voici ma situation:
j'occupe un local commercial depuis 17 ans. il s'agit d'une galerie d'art. Je n'ai jamais signé de bail avec le propriétaire car nous avions, au départ, convenu d'un accord ou je lui versais un pourcentage de mon chiffre d'affaire. Il me présentait de temps en temps des clients et il m'aidait ponctuellement.
depuis 3 ans environ, je lui verse un loyer car il s'est désinvesti de l'activité...
il m'a rédigé un bail mais c'est un bail précaire qui m'enlève toute possibilités de vendre le fond de commerce que j'ai créé, avec lui dans un premier temps et par la suite toute seule.
voici ma question:
est-il possible de rester comme ça, sans bail, et, le jour où je pars, je vends mon bail et lui verse un pourcentage de la somme pour sa collaboration?
comment peut-il faire passer cette somme au niveau comptable?
si il veut récupérer le local, combien de préavis doit-il me demander?
je ne veux pas d'un bail précaire, il ne veut pas d'un bail commerciale mais peut-être y a-t-il une solution intermédiaire?
merci pour votre réponse