



Bail Non écrit et Justice

Par Tchao

Bonjour, j'ai la possibilité d'acquérir un fond de commerce, avec un bail commercial, qui a été signé par la justice !

Je m'explique le locataire actuel, avait lancé il y a quelques années un procès à son bailleur qui lui louait son activité sous bail saisonnier, hors ce locataire exerçait à l'année, suite à différents éléments que je ne connais pas, il est allé en justice contre son bailleur et a gagné!. Aujourd'hui le bail (que je n'ai pas encore en copie) a été requalifié en 3/6/9 ! Quel sont les droits et les devoirs du proprio et du locataire quand il n'y a rien d'écrit, quels droits s'appliquent ? Sympa comme question pour le week-end Bonsoir à vous.

Par osram

Bonjour,

Non, le bail n'a pas été signé par la justice.....

Un bail non signé a les mêmes droits et obligations que s'il était signé.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous dites qu'il y avait un bail saisonnier dont vous attendez qu'on vous en remettre une copie. Vous ne pouvez donc pas dire, comme vous l'annoncez dans le titre, que c'est un bail non écrit. Le bail actuellement en vigueur est le bail originel corrigé par le jugement.

Par Tchao

En fait c'était un bail saisonnier, gribouillé sur un papier, avec 2 phrases, je sais que cela à une valeur, mais il n'y a rien de spécifié dans ce bail très vieux. Maintenant que la justice l'a requalifié en 3/6/9 qu'est ce qu'il s'applique à minima ? Par taxe foncière elle n'est pas refacturé, modif dans le point de vente, etc...

Par Nihilscio

C'est en effet plus que succinct. Il faudrait formaliser par écrit ce qui a été fait pendant les années passées.

Les éléments essentiels du bail sont :

- le loyer,
- la date de reprise d'effet du bail,
- la durée du bail,
- les obligations respectives du locataire et du propriétaire en ce qui concerne l'entretien du local,
- les activités autorisées.

Le loyer est connu.

Il y a peut-être une certaine incertitude sur la date de prise d'effet du bail. Si c'est le cas, il serait utile de vous entendre avec le bailleur sur ce point : « Il est entendu par les parties que le bail a commencé le ... »

Qu'est-ce qui a été assumé au cours des années passées par le bailleur et par le locataire ? Si le locataire ne payait pas la taxe foncière, celle-ci doit rester à la charge du bailleur.

A moins qu'il n'en soit disposé autrement, un bail commercial a dans la pratique toujours une durée de neuf ans, mais

ce n'est pas une obligation. Aussi serait-il bon de le préciser.

Sauf si c'est un bail tous commerces, il est important que les activités exercées par le locataire soient stipulées dans le bail avec un minimum de précision.

Par Tchao

Je n'ai pas encore tous les éléments mais c'est un bail tout commerce, et visiblement le propriétaire souhaiterait récupérer ce bail 3/6/9, pour rien...

Par Nihilscio

Que voulez-vous dire ? Le propriétaire ne peut s'opposer à la cession du bail. Des restrictions à la cession peuvent y être stipulées mais si le bail tient en deux phrases griffonnées sur un bout de papier, il n'y a probablement rien au sujet d'une éventuelle cession et, en ce cas, s'applique l'article 1717 du code civil qui donne le droit au preneur de céder son bail. Si vous reprenez le bail en cours, il continuera à s'appliquer à votre égard comme à l'égard du précédent locataire, notamment en ce qui concerne le loyer et les charges locatives.

Il faut toutefois être prudent sur une chose qui est le droit au renouvellement.

Tout d'abord, il faut savoir quand le bail a commencé pour savoir quand il finit.

Ensuite il faut s'assurer du droit au renouvellement. Il n'est acquis que si le fonds de commerce a été exploité au cours des trois dernières années : article L145-8 du code de commerce. Pour être sûr que vous aurez droit au renouvellement du bail lorsqu'il parviendra à échéance, il faudra soit que le bail que vous reprenez n'expire que dans plus de trois ans soit que vous reprenez le fonds de commerce et non seulement le bail.

Par Tchao

Je vous tiens au jus des que j'ai les éléments, merci de ces précisions