Bail commercial

Par rabiot

Bonjour,

je souhaite savoir s'il est légal d'inscrire sur un bail que la remise des clés et l'état des lieux se feront à une date indéterminée ?

Il s'agit d'un bail commercial

merci !

Par Nihilscio

Bonjour,

Je ne comprends pas la question. Les dispositions légales se trouvent à l'article L145-40-1 du code de commerce :

Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.
Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.
Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.

Par rabiot

Merci de votre réponse,
pour être plus clair nous avons une date de signature de bail au 21 septembre.
J'en ai besoin pour l'assurance et autres démarche administratives.

Mais l'effet du bail sera plus tard, le propriétaire a encore quelques travaux. Il était prévu d'écrire que la remise de clés et donc l'état des lieux se ferait à date du 15 octobre mais le propriétaire ne veut pas s'engager sur une date et préféré écrire sur le bail que la remise de clés et l'état des lieux se feront à une date indéterminée en fonction de l'avancée des travaux.

En bref, je signe le bail le 21 mais je ne sais pas quand j'aurai les clés.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous ne pouvez pas signer un bail sans y inscrire la date d'effet. Si le bailleur n'est pas prêt à la date prévue, vous pouvez convenir d'avance qu'il ne vous devra pas d'indemnités... mais est-ce bien raisonnable ?

Par rabiot

oui c'est bien ce qu'il me semblait, un grand merci.

Par Nihilscio

Maintenant, je comprends.

La prise d'effet peut très bien être différée mais il faudrait par sécurité éviter le terme « indéterminé ».

Vous pourriez insérer dans le bail une clause telle que : « Le bail prendra effet à une date convenue ultérieurement par les parties, au plus tard le ?, date à laquelle le présent bail deviendra caduc si le bailleur n'a pas été en mesure de délivrer au preneur le local en état de servir à l'usage pour lequel il est loué. »

Il faudra spécifier la date de prise d'effet sur le PV d'état des lieux à annexer au bail.