



Bail professionnel , bail commercial?

Par nepo

Bonjour, j'exerce l' activité d'artiste peintre dans un atelier galerie recevant des acheteurs. Mon bail en cours et un bail professionnel.Vu mon activité celui-ci doit il être légalement modifié en bail commercial?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il faut surtout vérifier que le local respecte les normes ERP.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous n'êtes pas dans l'illégalité en étant titulaire d'un bail professionnel. Si la situation actuelle vous convient et qu'elle convient également au bailleur, tout est bien.

Mais vous êtes en droit d'exiger un bail commercial, sans en avoir l'obligation, si les conditions prévues par les articles 145-1 et 145-2 du code de commerce sont réunies. Cela dépend de votre statut.

Le bail commercial est de droit si

- vous êtes immatriculé comme commerçant au registre du commerce et des sociétés ou comme artisan au registre national des entreprises,
- ou si vous cotisez à la caisse de sécurité sociale de la maison des artistes.

Un bail commercial vous donnerait divers avantages par rapport à un bail professionnel, notamment une durée du bail d'au moins neuf ans et un droit au renouvellement ou à une indemnité d'éviction, qui pourraient justifier une révision du loyer.

Par nepo

Merci pour cette réponse. Mon bail professionnel est en cours.Le bailleur peut-il s'opposer au changement de statut avant la date du renouvellement ou est-il dans l'obligation d'accéder à ma demande dès lors que je la formule?

Par Nihilscio

Si votre statut n'a pas changé et si le bailleur a conclu avec vous le bail professionnel en toute connaissance de cause, il ne peut pas s'opposer à la conclusion d'un bail commercial qui pour vous est de droit, que ce soit maintenant ou à l'expiration du bail en cours. S'il s'y oppose, vous pouvez alors faire requalifier le bail par le tribunal judiciaire.

Mais si vous avez dissimulé au bailleur votre qualité exacte, vous ne pouvez pas le mettre devant le fait accompli. Il a alors le droit de refuser un changement de nature du bail.