



Validité d'un projet de bail emphyteotique à titre de bailleur

Par Visiteur

La sci dont je suis le gérant a signé un projet de bail emphyteotique le 20/04/09 à titre de bailleur.

Est ce que je peux me dégager de ce projet de bail en sachant que:

- 1) il est écrit sur ce projet de bail " ces clauses seront validées définitivement lors de la signature du bail authentique" . Actuellement le bail authentique n'a pas été signé
- 2) Le preneur est une société x en cours de constitution ayant un gérant à venir qui est aussi gérant de la société y existante. En fin de bail, pour la signature du preneur, il est écrit: Pour le preneur, le gérant de la société y. Est ce qu'une société non créée pour le preneur valide quand même la signature de ce bail ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

- 1) il est écrit sur ce projet de bail " ces clauses seront validées définitivement lors de la signature du bail authentique" . Actuellement le bail authentique n'a pas été signé

Le bail emphytéotique correspond un peu à un contrat de vente compte tenu des implication qu'un tel acte représente pour le preneur comme pour le bailleur. Aussi, il est fréquent de prévoir une sorte de compromis de bail avant le bail authentique passé devant notaire.

Pour le reste, cela ne vous permet pas de vous rétracter. Si vous le faites, le preneur pourra exiger des dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1147 du Code civil.

Le preneur est une société x en cours de constitution ayant un gérant à venir qui est aussi gérant de la société y existante. En fin de bail, pour la signature du preneur, il est écrit: Pour le preneur, le gérant de la société y. Est ce qu'une société non créée pour le preneur valide quand même la signature de ce bail ?

C'est un petit vice de forme qui n'entraîne pas la nullité de l'acte. Tout au plus, un tribunal requalifiera la mention "Preneur pour la société X" en lieu et place de "preneur pour la société Y".

En revanche, le bien devra être loué à la société X et non à la société Y.

Très cordialement.

Par Visiteur

Pour le reste, cela ne vous permet pas de vous rétracter. Si vous le faites, le preneur pourra exiger des dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1147 du Code civil.

Bonjour,

merci de me préciser que si je ne signe pas l'acte authentique, le bail devient caduc et le vendeur ne pourra exiger que des dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1147 et non pas la validation du bail par un tribunal ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

merci de me préciser que si je ne signe pas l'acte authentique, le bail devient caduc et le vendeur ne pourra exiger que des dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1147 et non pas la validation du bail par un tribunal ?

Le plus courant est d'attribuer des dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1147 du Code civil. Ceci étant dit, si le bail emphytéotique conclu contient des conditions suspensives qui ont toutes été réalisées, le preneur a effectivement la possibilité de demander l'exécution forcée même si cette hypothèse demeure rare en pratique.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de cette réponse,

A la fin du projet de bail emphytéotique, il est écrit " le bailleur bénéficie d'un droit prioritaire sur l'installation totale et complète pour un montant résiduel qui sera fourni au plus tard par le preneur lors la signature du bail authentique"

Est ce que cette phrase non conforme à priori au bail emphytéotique permet de rendre caduc ce projet de bail, et comme la somme n'est pas déterminée, ai je un droit de rétractation?

bien cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

i" le bailleur bénéficie d'un droit prioritaire sur l'installation totale et complète pour un montant résiduel qui sera fourni au plus tard par le preneur lors la signature du bail authentique"

Je ne comprends pas vraiment la teneur de cette clause? Qu'est-il entendu comme étant un droit prioritaire?

Est ce que cette phrase non conforme à priori au bail emphytéotique permet de rendre caduc ce projet de bail, et comme la somme n'est pas déterminée, ai je un droit de rétractation?

Lorsqu'une clause est illicite, elle est réputée non écrite. Donc, cela ne remet pas en cause la validité du reste du bail.

Très cordialement.