



Question juridique de la grand-mère de mon mari

Par Visiteur

La Grand-mère de mon mari âgée de 97 ans, possède un terrain de camping** Bel essor, de deux hectares dans la commune de Saint-Michel-Chef-Chef. Elle loue ce camping à Mr X qui l'exploite (l'électricité et l'eau son à son nom). Il loue des emplacements à des vacanciers durant 6 mois d'avril à septembre.

Deux contrat ont été établi :

Le 24/03/ 1997, un bail de dérogation a été établi et signé par le locataire
Puis d'autres on suivi avec signatures des deux parties jusqu'en 2005.
Le 15 /3/ 2006 : le contrat établi par le notaire stipule : Location saisonnière
Et en aucun cas c'est un bail commercial

Donc le locataire a signé le contrat jusqu'en 2006. Puis après il n'a plus voulu le signer en leur trouvant des excuses à chaque fois. Donc de puis 2006 pas de signature mais reste dans les lieux.

Donc le problème c'est qu'on lui a proposé de resigner le contrat avant fin mars de cette année . Non seulement il refuse mais il réclame la signature d'un bail commercial.

Est-ce que d'après le dernier contrat de 2006, même s'il est stipulé que ce n'est pas un bail commercial cela en est un quand même.

Si on décide de le mettre à la porte en septembre 2011, cela est-il possible, ou faut-il attendre la période de 9 ans donc en 2015? au niveau des indemnités d'évictions elles seront plus lourdes?

En plus ce Mr a monté un snack sans demander l'autorisation préalable dans le camping où il vend des grillades....
Est-ce qu'on peut l'interdire?

Peut-on pratiquer une hausse du loyer, tous les ans sachant que le camping a été estimé à plus de 750 000 il y a un mois par une agence immobilière.

J'aurais voulu savoir comment faire pour régler ce problème au plus vite avec ce monsieur.

Par Visiteur

Chère madame,

Donc le locataire a signé le contrat jusqu'en 2006. Puis après il n'a plus voulu le signer en leur trouvant des excuses à chaque fois. Donc de puis 2006 pas de signature mais reste dans les lieux.

Donc le problème c'est qu'on lui a proposé de resigner le contrat avant fin mars de cette année . Non seulement il refuse mais il réclame la signature d'un bail commercial.

Est-ce que d'après le dernier contrat de 2006, même s'il est stipulé que ce n'est pas un bail commercial cela en est un quand même.

Si on décide de le mettre à la porte en septembre 2011, cela est-il possible, ou faut-il attendre la période de 9 ans donc en 2015? au niveau des indemnités d'évictions elles seront plus lourdes?

A mon sens effectivement, il convient d'appliquer le statut des baux commerciaux. Ce statut qui est d'ordre public (on ne peut donc y déroger) trouve à s'appliquer dès lors que le locataire entend exploiter un fonds de commerce, ce qui est ici

bien le cas puisqu'il s'agit d'un camping.

Il pourrait donc effectivement prétendre à une requalification du contrat en bail commercial avec toutes les obligations qui en découlent, à commencer par l'impossibilité de résilier le contrat avant le terme du bail soit dans un délai de 9 ans à commencer du début de l'occupation.

S'agissant du snack, la question est plus délicate précisément parce qu'il n'y a pas eu de bail commercial écrit. Il appartiendrait donc au juge de déterminer, à posteriori, si l'installation d'un snack est conforme à la destination d'un camping. A mon sens, la réponse est oui à condition qu'il n'y ait pas eu de dégradations pour sur le terrain.

Peut-on pratiquer une hausse du loyer, tous les ans sachant que le camping a été estimé à plus de 750 000 il y a un mois par une agence immobilière.

En l'absence de clause d'échelle mobile (et il n'y en a pas ici), le bailleur ne peut pratiquer une révision du loyer que tous les trois ans.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse

Sachant que le locataire du terrain de camping qu'il exploite en fond de commerce, paye un loyer annuel de 13 000 euros, de combien peut-on l'augmenter tout en sachant que ce terrain a été estimé à 750 000 euros?

Le locataire du camping ne fournit pas ses attestations d'assurance, peut-on lui réclamer ses attestations depuis 2006?

Dans le cas où nous décidons de mettre fin à son contrat au bout de 9 ans êtes vous mesure de calculer l'indemnité d'éviction?

Par Visiteur

Bonjour,

Sachant que le locataire du terrain de camping qu'il exploite en fond de commerce, paye un loyer annuel de 13 000 euros, de combien peut-on l'augmenter tout en sachant que ce terrain a été estimé à 750 000 euros?

Conformément à l'article L145-38, le loyer du bail révisé ne peut pas être supérieur à la variation de l'indice trimestriel du cout de la construction, sauf si vous parvenez à démontrer une modification notable des facteurs locaux de commercialité (Les caractéristiques du local considéré La destination des lieux ; Les obligations respectives des parties ;Les facteurs locaux de commercialité). Dans ce cas, il est possible de déplaçonné le loyer pour le faire correspondre à la valeur locative.

Impossible d'en dire plus sans connaître les indices de référence qui seront prochainement publiés, ni s'il y a eu modification des facteurs de commercialité.

Article L145-38

La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux

mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

Très cordialement.