



Bail commercial a titre gracieux

Par **nina**, le **22/07/2011** à **13:31**

Bonjour

Je suis en train de créer mon entreprise un commerce de prêt à porter féminin il est situé dans le centre historique de Bagneux Hauts de Seines. Pour les formalités administratives et bancaires il me faut un bail commercial.

Mon Compagnon avec lequel je vis est propriétaire des murs.

La boutique de 27 m² est une ancienne boucherie fermée depuis plus de 10 ans de nombreux travaux sont à prévoir.

Mon compagnon ne souhaitent pas me faire payer de loyer ou alors symbolique.

Mes questions sont les suivantes:

- Est-il possible d'établir un bail "à titre gracieux" ou "à 1 euros symbolique" ?
- Du point de vue des charges, des impôts. etc etc.. cela change t-il quoi ?
- Et enfin comment nous protéger juridiquement ?

Merci par Avance

Cordialement.

Par **edith1034**, le **22/07/2011** à **13:45**

oui pour 1 euro symbolique

à condition d'indiquer les conditions du prix du loyer (compagnon)

pour les impôts vous pouvez prévoir que les impôts fonciers et assurance sont à votre charge que vous déduirez des bénéfices de votre activité

pour tout savoir sur le bail commercial

<http://www.fbls.net/ARRETCOMMERCIAL.htm>

Par **nina**, le **22/07/2011** à **19:31**

Bonsoir,

Merci pour votre réponse
Cordialement. Nina

Par **edith1034**, le **23/07/2011** à **08:47**

bien à vous !

Par **alterego**, le **23/07/2011** à **09:52**

Bonjour,

Ce n'est pas un bail commercial que vous devez établir mais un "prêt à usage" (art. 1875 à 1879 du Code Civil).

Faites rédiger l'acte par votre conseil habituel (avocat, notaire...) afin de définir les quelques conditions qui s'y rapportent. Sécurité pour les deux parties. Coût très modeste.

Cordialement

Par **nina**, le **23/07/2011** à **16:47**

Merci beaucoup

Comme je vous le disait de gros travaux sont à prévoir. puis je les prendre à ma charges ?
Car selon l'article 1875 du Code civil

sur le caractère gratuit le prêt à usage la question devient délicate en fait quand l'emprunteur

s'engage à faire des travaux sur la chose prêtée
a savoir si le contrat demeure un prêt à usage ou non ?

Quand pensez vous ?

Encore merci

Cordialement.

Par **alterego**, le **23/07/2011 à 17:28**

Vous devrez obtenir l'autorisation du prêteur.

C'est une des raisons pour lesquelles je vous invite à définir les conditions du prêt avec l'avocat ou le notaire auquel vous confierez la rédaction de l'acte. Ce dans l'intérêt de chacune des parties.

Cordialement

Par **nina**, le **23/07/2011 à 20:35**

Merci pour toutes ces judicieuses informations.

Cordialement,

Nina.

Par **edith1034**, le **24/07/2011 à 10:56**

si vous n'avez pas de bail commercial vous ne saurez jamais revendre votre fonds de commerce créé puisque un des éléments soit le bail commercial sera manquant

Par **alterego**, le **24/07/2011 à 13:03**

Absolument pas, puisque le prêt à usage aura pris fin et que le propriétaire des murs établira, alors, un bail commercial ou un bail précaire.

Un élément manquant d'un fonds de commerce peut très bien être créé lors de la cession des existants qui le compoent.

Cordialement

Par **edith1034**, le **24/07/2011** à **15:07**

un bail précaire est insuffisant pour être un élément du fonds de commerce

Par **alterego**, le **24/07/2011** à **17:12**

Vous avez mis en avant la cession d'un fonds de commerce qui n'est encore qu'en cours de création.

Ma proposition du "prêt à usage" répond uniquement à la mise à disposition gratuite du local, étant précisé dans la question de Nina **"mon compagnon ne souhaite pas me faire payer de loyer"**.

Le point intéressant que vous soulevez au sujet du bail précaire n'est pas l'affaire de Nina, mais sera celui de son compagnon et d'un éventuel futur locataire. Ce type de bail présente aussi, vous ne l'ignorez pas, des avantages pour le propriétaire et pour le locataire, particulièrement dans les périodes indécises que nous vivons, où même les TNS sont exposés à la précarité.

Vous comme moi, rien ne nous permet de présumer de l'avenir du commerce que veut créer Nina et des dispositions qu'elle prendra en temps opportun.

Dans ma région, je vois beaucoup de petites entreprises se créer ou être cédées et une majorité fermer à la vitesse grand V... autrement dit les cessions de fonds de commerce sérieuses ne sont pas légion ; de celles-ci on prendra soin de soustraire les "pièges à c...". Des PAC, nous en voyons toutes les semaines dans les JAL du département, et nous sommes même capables de prédire à certains cessionnaires leur prochain dépôt de bilan.

Cordialement

Par **BOUKHRIS**, le **01/01/2016** à **08:42**

Bonsoir,

Bail à titre gratuit "prêt à usage" (art. 1875 à 1879 du Code Civil), pouvons nous l'utilisé pour des bureaux ou ce n'est que pour un terrain agricole