



Terme normal d'un bail commercial (9 ans)

Par **PG75**, le **01/06/2013** à **08:08**

Bonjour à tous

Dans le cadre d'un achat d'appartement (régime fiscal perissol) j'ai du souscrire un bail commercial qui arrive à son terme normal (9 ans) en septembre 2016. Je suis le bailleur et je souhaite récupérer mon bien en pleine propriété. Puis je le faire sans payer d'indemnité.

Merci de vos éclairages

Philippe[smile7]

Par **Boud**, le **06/06/2013** à **18:07**

Bonjour,

Je pense que vous vous trompez, vous voulez certainement parler du bail d'habitation.. La période de 9 ans dont vous parlez, est la durée pendant laquelle vous vous engagez à louer sans forcément louer à la même personne.

S'il s'agit bien d'un bail d'habitation, envoyer un congés soit pour reprendre, soit pour vente en principe six mois avant l'échéance du bail mais je vous conseille vivement de le faire au mois huit mois avant, pour éviter des retards de courriers ou autre qui vous mettra hors délai.

Cordialement

Par **PG75**, le **06/06/2013** à **20:46**

Merci de ces précisions et de votre conseil...sur la terminologie utilisée: le bail s'intitule "bail commercial" mais il concerne EFFECTIVEMENT une habitation et non un commerce. Le preneur nexity aujourd'hui verse une rémunération pour utiliser le local et le louer à qui il veut.

Par **Boud**, le **06/06/2013** à **22:49**

Bonsoir ,

Bizarre votre montage, si je comprends bien, vous avez consenti un bail commercial a Nexity pour qu'il exploite un appartement en le louant avec des baux d'habitation, c'est ça?

Si c'est ça, j'ai jamais vu et si c'est le cas je dirai que ça va être dur de récupérer votre bien, car il est quasiment impossible de casser un bail commercial (droit au renouvellement sauf indemnité d'éviction) et de l'autre côté il y a un bail d'habitation que vous ne pouvez résilier avant son échéance.

Dites moi en plus je suis assez curieux du montage..

Par **PG75**, le **07/06/2013** à **07:13**

Certes mais ce bail a un terme naturel au bout de 9 ans. Et je ne comprends pas pourquoi à l'issue il y aurait une indemnité?

Par **Boud**, le **07/06/2013** à **09:01**

Bonjour,

Comme je vous le disais, je n'ai jamais vu ce type de montage, à savoir un bail commercial à un agent immobilier pour louer un appartement. Peut être que cela existe et peut être que quelqu'un peut me le confirmer mais je suis sceptique.

Bref, s'il est écrit "Bail commercial" je vous livre ce que je sais sur le bail commercial:

Le bail commercial est régi par les articles L 145-1 et suivants qui prévoient entre autre qu'un local peut être loué à une personne physique ou morale pour l'exercice d'une activité commerciale (possibilité aux professions libérales depuis quelques années).

Ce bail est consenti pour une durée minimale de 9 ans, le preneur (locataire) a la possibilité de résilier le bail tous les 3 ans. Les textes prévoient donc que le bailleur a la possibilité de résilier le bail tous les 9 ans moyennant une indemnité d'éviction. Celle ci est calculée en fonction de la valeur du fonds de commerce et des frais liés à la réinstallation.

Ces dispositions sont difficilement adaptable pour un cas comme le votre, j'ai comme l'impression que vous avez cédé temporairement l'usufruit de votre bien.

Essayez de voir ce qu'il est écrit dans les clauses de durée et de résiliation du bail que vous dites être "commercial".

Cordialement

Par **PG75**, le **07/06/2013** à **21:43**

Si vous me transmettez votre mail (et juStifier de votre identité soyons prudent lol)je peux vous envoyer un copie du contrat il est court 12 articles
Cordialement

Par **Boud**, le **08/06/2013** à **13:51**

Bonjour,

Ca aurait ete avec plaisir mais je ne crois pas que ce soit autorisé par le site. La dernière fois qu'un intervenant a mis le contenu d'une clause de son contrat le message a été immédiatement effacé par les modérateurs sans raison.

Regardez dans votre contrat ce qu'il stipule concernant la résiliation et l'éventuelle indemnité d'éviction.

Cordialement

Par **PG75**, le **08/06/2013** à **15:04**

Il y a une clause sur la durée et la date de fin est mentionnée. Aucune obligation pour le bailleur en cas de non reconduction au terme échu.

Seul figurent des obligations pour le preneur: rupture de paiement du loyer, retrait du bail lors d'un renouvellement triennal.

Merci d'avoir bien voulu en discuter. Dois je voir un avocat OU plutôt un notaire ou un huissier qui pourraient examiner mon bail?

Par **Boud**, le **08/06/2013** à **15:10**

Rebonjour,

Il n'y a pas écrit "reconduit tacitement"après la durée de 9 ans? Ça ressemble franchement a

un bail commercial, même s'il est bizarre qu'il ait été appliqué dans votre cas.

Pour l'instant pas la peine d'aller voir un avocat ou notaire. Petite curiosité, combien Nexity loue-t-elle un appartement, et combien vous payez-t-elle comme loyer?

Cordialement

Par **Boud**, le **08/06/2013** à **15:10**

Rebonjour,

Il n'y a pas écrit "reconduit tacitement" après la durée de 9 ans? Ça ressemble franchement à un bail commercial, même s'il est bizarre qu'il ait été appliqué dans votre cas.

Pour l'instant pas la peine d'aller voir un avocat ou notaire. Petite curiosité, combien Nexity loue-t-elle un appartement, et combien vous payez-t-elle comme loyer?

Cordialement

Par **PG75**, le **08/06/2013** à **17:11**

J'en ai pas connaissance du montant du loyer mais j pense qu'on la moitié mais on paie peu de charges de copropriétaire, pas d'assurance, pas les réparations d'usage et de remise en état sur la copropriété...

Par **Claire Voyant**, le **02/01/2014** à **20:30**

Bonjour,

Sur Bordeaux, Nexity propose des studios qu'ils louent environ 400€ (la personne est restée évasive) et reverse 250€ mensuel au propriétaire.

Le bail est de 9 ans et impossible de récupérer le bien pour y loger ses enfants à terme sauf à payer des indemnités (montant inconnu).

C'est tout bénéf pour eux. L'investissement les impôts et les charges fixes sont pour le proprio. Eux récupèrent une grosse partie de la location pour quasi rien (ils gèrent tous les studios de l'immeuble avec un local commerciale interne)

Comment se faire de l'argent en s'imposant entre le propriétaire et le locataire ...