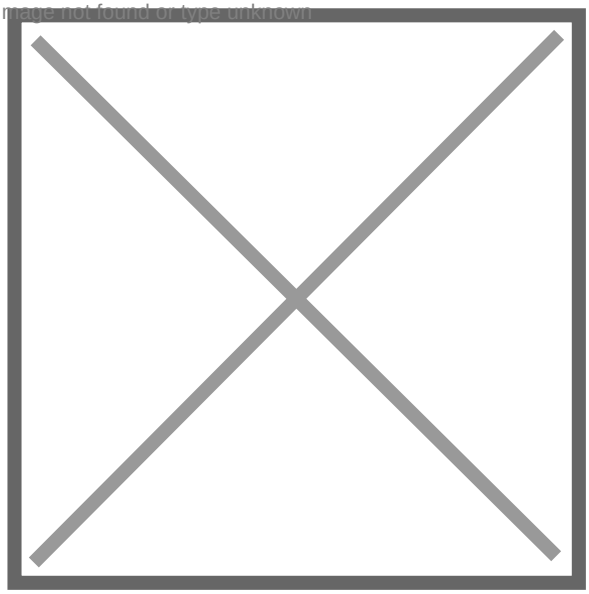
Image not found or type unknown



Termes du bail commercial

Par **LeBop**, le **21/10/2021** à **11:26**

Bonjour,
Une demande d'info sur les conditions d'application d'un bail commercial:
Un locataire qui exerce une activité saisonnière (bar en été), de payer seulement 5 mois correspondant à cette période, et qui une fois la saison passée, se sert du local comme garde meubles, est-il en droit de revendiquer l'application du régime des baux commerciaux ? Si c'est le cas, n'est-il pas tenu du coup de régler un loyer à l'année ?
Détail qui a son importance, ou qui pimente le tout: aucun bail écrit n'a été rédigé... (verbal)
Merci pour votre retour.
S.D.

Par **nihilscio**, le **21/10/2021** à **14:36**

Bonjour,

Ce qui est déterminant est de savoir qui détient les clefs.

Si c'est le locataire, il dispose alors du local tout le long de l'année et il ne s'agit plus d'une location saisonnière mais d'un bail commercial avec pour conséquence majeure une durée de bail minimale de neuf ans et un droit au renouvellement ou à une indemnité d'évicion. En ce cas, vu le caractère saisonnier de l'activité, il faut convenir d'un loyer sur l'année. En principe, le montant d'un loyer commercial correspond à la valeur locative du local et la valeur locative pendant la morte-saison est très basse parce que le local n'est alors pratiquement pas exploitable si ce n'est, comme en l'occurence, en tant que garde-meubles.

Si c'est le propriétaire, ce dernier fournit une prestation de gardiennage qu'il peut faire payer, mais ce n'est pas un loyer.

Comme il n'y a rien d'écrit, on peut présumer que le montant du loyer versé pendant la saison où s'exerce l'activité commerciale a été établi compte tenu de la conservation du mobiler pendant la morte-saison et qu'il n'y a pas lieu de demander un supplément de loyer ou une redevance de gardiennage pour les mois sans activité.

Par **LeBop**, le **25/10/2021** à **17:28**

Bonjour,
Merci pour votre retour. En fait la situation est un peu plus complexe:
Par excès de confiance, j'ai laissé le locataire occuper les lieux sans bail écrit depuis avril 2018. Le loyer versé correspondait à une période saisonnière. N'ayant pu récupérer les clés, malgré mes sms ou mails, l'occupation a été continue depuis, de la manière suivante: activité saisonnière , puis une fois la saison passée, garde-meubles...
Par courrier recommandé, le locataire reconnait une telle occupation ininterrompue afin de se prévaloir du régime des baux commerciaux, avec versement des loyers saisonniers seulement.
De plus aucun état des lieux n'a été établi...
Du coup, je me retrouve un peu coincé, du fait de ce contrat verbal... quels sont mes droits ?
Y-a t-il matière à récupérer les loyers relatifs à l'occupation non saisonnière ? Un bail commercial autorise t-il une activité saisonnière ?
Merci éventuellement pour votre éclairage.
Cordialement,
SD

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés