



Bail de location maison avec réserves

Par **fanbouc**, le **30/03/2009** à **16:05**

Bonjour ,
Peut on louer une maison dont la propriétaire est partie en maison de retraite avec comme clause de fin de bail en cas de décès ! Quels sont les risques de voir un loyer de plus de deux ans se transformer en 3 6 9 automatiquement ?
Quel est le délai de pré avis à donner ? Dates hiver ou l' on ne peut expulser?etc...
Merci de m' éclairer pour éviter les surprises.

Par **Solaris**, le **03/04/2009** à **22:25**

Je ne comprends pas votre question car vous parlez d'habitation mais également de bail 3 6 9 (qui rappelle le régime des baux commerciaux), d'expulsion....
Sinon non le décès du propriétaire ne doit pas être une clause de fin de bail.

Par **fanbouc**, le **04/04/2009** à **08:09**

En fait , nous avons un double problème :
Une propriété vide composée d' une partie hangars artisanaux , d' une maison d' habitation . Notre père est décédé et ma mère est en Maison de retraite .
Mon frère a loué les hangars depuis 1996 avec un bail "précaire renouvelable annuellement ??? qui donne à ma mère un revenu de 765 euros par mois . (3.6.9) si plus de 21 mois? oui ou non ?
1ere question : est ce légal ?que faire quand ma mère mourra? et que nous voudrions récupérer le bien.
2eme question : Il veut en faire autant pour la maison , mais quelles sont les clauses à ajouter pour faire sortir le locataire sans ennuis ?
Merci .

Par **jeetendra**, le **04/04/2009** à **09:06**

bonjour, soit il s'agit d'une convention d'occupation précaire, soit d'un bail de courte durée, [fluo]il y aura toujours un préavis à respecter [/fluo]avant de faire partir le locataire si l'événement prévu au contrat "décès" se réalise, le danger à vous lire c'est que [fluo]si le locataire n'est pas commode c'est la requalification "du bail consenti pour le hangar" en bail commercial ou civil, [/fluo]les parties au contrat de location ne peuvent pas toujours faire ce qu'ils veulent, c'est mon opinion personnel, lisez le copié collé de www.apce.com

cordialement

[fluo]Convention d'occupation précaire et baux de courte durée

Le bail commercial présente comme principale caractéristique de conférer au locataire le droit au renouvellement de son bail ou, à défaut, une indemnité d'éviction. Il existe deux possibilités de déroger au statut des baux commerciaux : [fluo]

- l'une est expressément prévue par l'article L145-5 du code de commerce pour les baux n'excédant pas deux années, l'autre est une création jurisprudentielle concernant les conventions d'occupation précaire qui peuvent être, sous certaines conditions, à durée indéterminée.

[fluo]Convention d'occupation précaire

Bail de courte durée [fluo]

[fluo]Convention d'occupation précaire

La convention d'occupation précaire a en apparence toutes les caractéristiques essentielles du bail : elle confère un droit d'occupation d'un local moyennant un certain prix.

Elle en diffère cependant par sa fragilité : le caractère précaire de la situation de l'occupant doit être motivé dans la convention, et les mobiles doivent être sincères et légitimes.

[fluo]

[fluo]Ex. : le propriétaire peut être amené à conclure une convention de ce type dans l'attente d'une expropriation ou de travaux de démolition différés.

Principale caractéristique : l'occupant ne sait pas à quel moment son bail prendra fin. Le terme prévu est en général un événement qui peut intervenir à tout moment et qui ne peut être précisé à l'avance. Il n'a donc aucun espoir de conserver le local pour l'exploitation du commerce.

[fluo]

[fluo]Bail de courte durée

Le bail de courte durée, ou bail dérogatoire est prévu par l'article L145-5 du code de commerce.

[fluo]

Intérêt de ce bail

[fluo]Pour le propriétaire : ce bail ne confère aucun droit au renouvellement au profit du locataire (ni indemnité).

[fluo]

[fluo]Pour le locataire : il lui permet d'exercer une activité commerciale pendant 2 ans et de ne pas continuer si l'affaire ne marche pas.

Conditions de validité [fluo]

[fluo]Les parties doivent exprimer clairement leur intention de déroger au statut des baux commerciaux.

[fluo]

Durée

Elle est égale au plus à 24 mois.

Si le bail le prévoit, il est possible de mettre fin à la convention à tout moment à condition de respecter les conditions fixées dans le contrat de location, ou à défaut d'en avertir l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception en respectant un délai raisonnable (en général 3 mois).

[fluo]

[fluo]Au terme du bail

Si le locataire reste dans les lieux au-delà de ce délai, le bail est requalifié en bail commercial. A défaut d'accord entre les parties, le loyer du bail commercial nouvellement en vigueur doit être basé sur la valeur locative du bien (arrêt de la Cour de Cassation, 3ème chambre civile, du 14 décembre 2005, n° 05-12587).

[fluo]

Le propriétaire doit donc observer des règles de prudence en envoyant [fluo]notamment un congé au locataire avant la fin de ces 24 mois et éventuellement une mise en demeure de quitter les lieux en cas de nécessité.

La conclusion d'un 2ème bail dérogatoire entre les mêmes parties portant sur les mêmes locaux, peut être admise à condition que le locataire renonce expressément à son droit acquis.

[fluo]

La renonciation au statut des baux commerciaux ne peut, en effet, se faire que sur un droit acquis, et non sur un droit futur ou éventuel.

(arrêt de la Cour de Cassation, 3ème chambre civile du 20 février 1985, bulletin 1985, III, n° 39 p. 28 ; arrêt de la Cour de Cassation, 3ème chambre civile du 3 mars 1993, bulletin 1993, III, n° 25, p.17).

[fluo]En pratique :

Le bailleur envoie un congé au locataire avant la fin du bail.

Le lendemain de l'expiration du bail, il demande au locataire de

renoncer explicitement aux dispositions de la réglementation sur les baux commerciaux.
Si le locataire refuse, il le met en demeure de quitter les lieux.