



Bail location maison+terrain

Par **Richard38**, le **13/06/2013 à 15:08**

Bonjour à tous,
Je m'apprête à louer, pour la 1ère fois, un bien immobilier (maison sur terrain de 1400 m²).
Je suis à la recherche d'une 'formule' pour louer l'ensemble (maison + terrain) dans l'immédiat, mais qui me permette de 'détacher' une partie du terrain (disons la moitié) pour la vendre; et ce, sans contrainte liée au bail de 3 ans.
Autrement dit, je voudrait louer la maison les 1400m² maintenant mais pouvoir vendre, si j'en ai le besoin dans les années à venir, une partie du terrain sans avoir de contraintes (mais en révisant à la baisse, bien sûr, le prix du loyer).
En vous remerciant par avance pour vos précieux conseils.
Cordialement,
Richard

Par **Lag0**, le **13/06/2013 à 16:04**

Bonjour,
Votre projet me paraît difficile, voir impossible sans bonne volonté du locataire.
En effet, la loi ne vous donne pas le droit de modifier la chose louée en cours de bail. Donc si aujourd'hui, un locataire prend à bail maison + terrain, vous ne pourrez plus, par la suite, modifier cette jouissance.
Il est donc plus sage de prévoir dès à présent un bail pour juste la maison et le peu de terrain qu'il restera après la vente.
PS : ceci n'est valable que dans le cas d'une location vide. En location meublée, il y a possibilité d'apporter des modifications au bail à l'échéance annuelle.

Par **Richard38**, le **13/06/2013 à 16:14**

Bonjour Lag0,
Et merci pour votre réponse super rapide.
Je comprends bien votre

argumentation, cependant je viens juste de recevoir la proposition suivante :
Les biens loués consistent en :
* Une maison d'habitation comprenant +++++, équipée de +++, etc
* Les parties sont convenues que les parcelles cadastrées+++++ ne sont pas incluses dans la présente location. Toutefois, le BAILLEUR laisse gracieusement au LOCATAIRE la jouissance de ces parcelles et se réserve le droit de pouvoir en disposer à tout moment, en avertissant le LOCATAIRE au moins un mois à l'avance, ce que le LOCATAIRE accepte expressément.
Avez-vous un avis sur la validité d'un tel bail ?

Par **moisse**, le **13/06/2013** à **16:25**

Comme le terrain n'est pas encore divisé, il y a peu de chances de pouvoir distinguer un morceau de terrain.
Il faut donc délimiter d'une façon ou une autre l'assiette de la location et ne rien évoquer d'autre dans le bail.
Vous pouvez toujours préciser oralement au locataire que votre terrain est à vendre mais qu'il peut en attendant y semer du gazon ou en faire un potager d'agrément.

Par **Lag0**, le **13/06/2013** à **18:07**

[citation]Les parties sont convenues que les parcelles cadastrées+++++ ne sont pas incluses dans la présente location. Toutefois, le BAILLEUR laisse gracieusement au LOCATAIRE la jouissance de ces parcelles et se réserve le droit de pouvoir en disposer à tout moment, en avertissant le LOCATAIRE au moins un mois à l'avance, ce que le LOCATAIRE accepte expressément. [/citation]
Ceci ne correspond pas à votre projet décrit au début :
[citation]Je suis à la recherche d'une 'formule' pour louer l'ensemble (maison + terrain) dans l'immédiat, mais qui me permette de 'détacher' une partie du terrain (disons la moitié) pour la vendre; et ce, sans contrainte liée au bail de 3 ans. [/citation]
Dans la proposition qui vous est faite, vous ne louez pas la totalité dans un premier temps pour en retirer une partie ensuite.
Vous louez en fait seulement ce qui restera après la vente.
Exactement ce que je vous disais de faire...
Qu'ensuite vous mettiez à disposition un terrain gracieusement, c'est autre chose.
Je vous conseille d'établir un commodat pour cette partie.

Par **Richard38**, le **13/06/2013** à **19:40**

Bonsoir à tous,
Encore merci pour vos réponses éclairées.
Vous avez raison, cette solution répond à mon besoin même s'il ne s'agit pas de "location" de l'ensemble.
Ma question était mal formulée, mais je recherchais bien une solution alternative, une autre 'formule' pour répondre à mon besoin.
Merci encore
Cordialement
Richard