bail à vie

Par **ayrolle**, le **24/02/2005** à **17:18**

parmis toutes les sortes de baux, conventions ou concessions, il existe le bail à vie qui garanti le ou les preneurs leur vie durant.
mise à part cela, on trouve des modèles pour tous les baux mais pas celui-là est-ce à dire que l'on peut mettre tout et n'importe quoi dedans à partir du moment où l'on respecte les règles de base ? loops.

Image not found or type unknown

Par **fabcubitus1**, le **25/02/2005** à **19:38**

En principe, les conventions perpétuelles sont interdites. Sinon, je ne sais pas. A part le bail commercial qui peut être très long, je ne voit pas.
Cela dit, si le cadre légal est respecté, tu peux mettre beaucoup de choses, mais forcément celles-ci seront limitées par la loi.

Par **germier**, le **25/02/2005** à **21:04**

le bail commercial est en principe un bail de 9 ans - mais rien n'interdit de le faire pour une durée supérieure- qui se renouvelle faute de congé, c'est à dire qu'il y a un nouveau bail aux mêmes clauses et conditions

le seul bail longue durée ,que je connaisse ,est le bail emphytéotique

et bien sur les conventions perpétuelles pour les sépultures

quant au bail à vie on pense à la rente viagère

Par **ayrolle**, le **26/02/2005** à **08:18**

le bail à vie est fait pour les particuliers, il n'est pas résiliable par le bailleur (loi 1997) mais seult par le preneur. le bail à vie est résilié à la mort du ou des preneurs (jusqu'à 3). C'est tout ce que j'ai trouvé dans le code des baux. Est-il possible dans ces conditions de rédiger un bail à vie pour une parcelle sur laquelle est érigé un batîment construit par le preneur ? le bail emphytéotique est évidemment ma première idée mais elle est refusée par le bailleur.

Par **Olivier**, le **26/02/2005** à **09:37**

Le bail à construction est aussi d'une très longue durée (jusqu'à 99 ans si je me souviens bien...)

Par **germier**, le **26/02/2005** à **20:26**

j'ai peur AYROLLE que tu sois en train de te mélanger les pinceaux : entre droit privé ,doit public, et en prime, le droit européen
et pour être honnête c'est le brasse coulée; personellement jene fais que la planche

Par **Ben51**, le **27/02/2005** à **19:26**

Les conventions perpétuelles sont en effet prohibées.

Toutefois, il a été jugé que le bail consenti pour la durée de vie du locataire n'est pas un bail perpétuel, car si la durée n'est ni fixe ni déterminable, le terme est néanmoins fixé par un :lol:

événement certain et inéluctable (sauf si le locataire c'est un highlander Image not found or type unknown) même si la date de sa réalisation est inconnue. Dans ce cas, il ne peut être délivré de congé ou prononcé d'expulsion à l'encontre du locataire (Civ.3, 18 janvier 1995)

Au décès du locataire, le bail ne doit toutefois pas être transmissible (sans la volonté du bailleur) aux héritiers, car dans ce cas il deviendrait perpétuel ...

[quote:28xtrjlg]Est-il possible dans ces conditions de rédiger un bail à vie pour une parcelle sur laquelle est érigé un batîment construit par le preneur ?[/quote:28xtrjlg]

oui, avec l'accord du propriétaire, un tel bail pour une parcelle est envisageable ...

Mais le problème est ailleurs ! En effet, la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous (art. 552 code civil). Lorsque qu'une construction a été faite par un tiers, le propriétaire du fonds a en principe le droit d'en conserver la propriété ou d'obliger le tiers à les enlever (art. 555 code civil).

La jurisprudence précise que cet article 555 est applicable aux rapports entre propriétaires et locataires, à défaut de convention contraire. Pour que le jeu de cet article soit écarté, il faut qu'il existe entre le bailleur et le locataire une convention réglant la propriété de la construction ou l'indemnisation du locataire. Il ne suffit pas que le preneur ait construit avec le consentement du propriétaire.

En revanche, elle précise encore que l'article 555 ne s'applique pas en cas de bail emphytéotique, dont la caractéristique est la faible redevance versée au bailleur qui, en

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

compensation, devient propriétaire à l'expiration du bail des constructions édifiées pendant la location sans verser aucune indemnité.

Par **germier**, le **27/02/2005** à **21:32**

mais la construction est elle légale ?

Par **ayrolle**, le **28/02/2005** à **15:30**

merci beaucoup pour ces précisions. le bail emphytéotique est celui qui correspondrait mais il n'est pas accepté par le bailleur.
:wink:

super le site beatles Image not found or type unknown

Par **germier**, le **07/03/2005** à **21:35**

ayrolle

as tu lu le "monde argent" dans le journal [i:ccb41ta1]le mo[/i:ccb41ta1]nde daté de ce dimanche lundi ?

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés