Modification d'un bail privé en bail commercial

Par **fabermu**, le **11/03/2007** à **13:04**

Bonjour,

J'aurais aimé savoir si l'on peut contraindre un propriétaire à modifier notre contrat de bail privé en bail commercial lorsqu'on est commerçant immatriculé ? Ou sinon, sans le contraindre, est-ce que c'est réalisable avec son accord ?

Merci beaucoup.

J'essaye de comprendre par rapport aux documents ci-dessous :

Article L145-1
I. - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent [b:1t9ao7po]aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant[/b:1t9ao7po] ou à un industriel [b:1t9ao7po]immatriculé [/b:1t9ao7po]au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre :
1º Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe ;

et :
L'existence d'un contrat de bail commercial
L'article 1762-8 (3) du code civil définit le [b:1t9ao7po]contrat de bail commercial comme étant celui qui a pour objet des locaux à usage commercial [/b:1t9ao7po]ou industriel.
Sont à [b:1t9ao7po]considérer comme locaux à usage commercial [/b:1t9ao7po]ou industriel, les immeubles ou parties d'immeubles:
..... [b:1t9ao7po]dans lesquels une telle activité (commerciale ou industrielle) est exercée à titre principal[/b:1t9ao7po].

et :
En effet, lorsque [b:1t9ao7po]certaines conditions sont réunies[/b:1t9ao7po], il y a [b:1t9ao7po]application obligatoire du statut de bail commercial[/b:1t9ao7po]. Pour que le statut s'applique, il faut que le contrat vise un immeuble bâti. Ces conditions tiennent, tout d'abord, à la destination du local loué. Le local doit être loué en vue d'une exploitation commerciale. L'exploitation commerciale est réalisée dès qu'il existe une activité commerciale et une clientèle propre.

Par **mathou**, le **12/03/2007** à **11:44**

Tu veux dire, d'un bail d'habitation à un bail commercial ? Je ne comprenais pas vraiment ta formulation.

Par **fabermu**, le **12/03/2007** à **14:12**

oui tout à fait.
Dans le cas ou une personne souhaite contraindre le propriétaire de son appartement à usage d'habitation en un "local" à usage commercial (évidemment il ne souhaite plus y habiter mais juste y exercer son commerce).
Merci

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés