Quelques questions sur le fond de commerce...

Par **lotuskarma**, le **24/10/2005** à **08:18**

Bonjour à tous

Le commerçant qui exploite son fonds de commerce est il propriétaire ou locataire??(la deuxieme réponse ma parait la plus logique puisqu'il paye un loyer..)

S'il n'exploite son fonds que pendant une saison et entrepose du matériel nécessaire à son exploitation le reste de l'année, est ce qu'on est toujours dans le cadre d'un bail commercial?

En quoi le type du contrat de location joue t il sur le bail commercial?

Merci d'avance

Par **Ben51**, le **24/10/2005** à **20:33**

[quote:3u94dazd]Le commerçant qui exploite son fonds de commerce est il propriétaire ou locataire??(la deuxieme réponse ma parait la plus logique puisqu'il paye un loyer..)[/quote:3u94dazd]

le fonds de commerce est différent des murs dans lesquels il est exploité ... Donc le commerçant peut être locataire ou propriétaire selon que les murs lui appartiennent ou non (mais rien ne l'empêche d'en être propriétaire et de les louer pour son propre fonds de commerce)

[quote:3u94dazd]S'il n'exploite son fonds que pendant une saison et entrepose du matériel nécessaire à son exploitation le reste de l'année, est ce qu'on est toujours dans le cadre d'un bail commercial?[/quote:3u94dazd]

En général, le bail précise l'affectation qui doit être donnée aux locaux. La jurisprudence a estimé que "la non-exploitation du commerce était un motif de résiliation en cours de bail", à moins que l'exploitation ne figure pas parmi les obligations expressément imposées au locataire

Il est à noter cependant que le caractère saisonnier de la location a pour effet d'exclure l'application de la législation sur les baux commerciaux (et notamment le droit au

renouvellement). Lorsque le locataire peut, à titre de simple tolérance, bénéficier d'un droit d'entreposer du matériel ou des marchandises entre 2 saisons, la jurisprudence refuse en effet l'application du régime des baux commerciaux ...

Seule une location à l'année (caractérisée notamment par un loyer plus élevé dû pour toute l'année, un accès libre des locaux pendant toute l'année, ...) donne droit au statut des baux commerciaux, même si l'exploitation est saisonnière, et à condition que le locataire (commerçant) soit inscrit au RCS toute l'année pour ce local.

[quote:3u94dazd]En quoi le type du contrat de location joue t il sur le bail commercial?[/quote:3u94dazd]

???

Par **Patricia J**, le **28/02/2006** à **12:47**

bonjour,
Des travaux ont été en parti réalisé dans l'immeuble dans lequel j'exerce mon activité, avec un bail commercial, après subrogation.
Ces travaux concernent la réfection de l'allée, électricité et peinture.
La régie, qui gére mon appartement, me réclame plus de 4000€, sans que ceci ne soit imputé aux charges locatives.
Ces travaux sont-ils à ma charge ?
Je n'est participé à aucune réunion de co-propriété.

Dans le bail, il n'est spécifié que ceci :
"il est précisé qu'en sus de ce loyer, le preneur s'oblige à rembourser au Bailleur le montant des charges afférentes aux locaux loués et, dans cecas, le preneur versera, en même temps que chaque échéance de loyer, des acomptes basés soit sur les dépenses précédentes, soit sur le budget préviosionnel de l'immeuble, en attente de la régularisation annuelle, évalués à 1 545 Frs/ trimestre"
et ceci :
"de souffrir les grosses réparations et tous travaux de canalisations communes qui deviendraient nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent sans pouvoir réclamer aucune diminution de loyer, quand bien même la durée de ces travaux excéderait-elle 40 jours."
En vous remerciant
Patricia Jullien

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés