Termes du bail commercial

Par **LeBop**, le **21/10/2021** à **11:28**

Bonjour,
Une demande d'info sur les conditions d'application d'un bail commercial:
Un locataire qui exerce une activité saisonnière (bar en été), de payer seulement 5 mois correspondant à cette période, et qui une fois la saison passée, se sert du local comme garde meubles, est-il en droit de revendiquer l'application du régime des baux commerciaux ? Si c'est le cas, n'est-il pas tenu du coup de régler un loyer à l'année ?
Détail qui a son importance, ou qui pimente le tout: aucun bail écrit n'a été rédigé... (verbal)
Merci pour votre retour.
S.D.

Par **Ablette**, le **21/10/2021** à **12:50**

Bonjour,

est-il en droit de revendiquer l'application du régime des baux commerciaux ?

La question est mal posée, car le locataire peut revendiquer ce qu'il veut, par contre il n'est pas certain que le juge lui donne raison.

Et nous n'avons pas assez d'éléments pour le moment pour en tirer d'autres conclusions. Car vous comprendrez qu'à partir du moment où le problème est présenté devant le juge celui-ci devra déterminer l'intention des parties au moment de le conclusion du bail verbal. Donc c'est preuve contre preuve.

Par **LeBop**, le **25/10/2021** à **17:29**

Bonjour,
Merci pour votre retour. En fait la situation est un peu plus complexe:
Par excès de confiance, j'ai laissé le locataire occuper les lieux sans bail écrit depuis avril 2018. Le loyer versé correspondait à une période saisonnière. N'ayant pu récupérer les clés, malgré mes sms ou mails, l'occupation a été continue depuis, de la manière suivante: activité saisonnière , puis une fois la saison passée, garde-meubles...
Par courrier recommandé, le locataire reconnait une telle occupation ininterrompue afin de se prévaloir du régime des baux commerciaux, avec versement des loyers saisonniers

seulement.
De plus aucun état des lieux n'a été établi...
Du coup, je me retrouve un peu coincé, du fait de ce contrat verbal... quels sont mes droits ?
Y-a t-il matière à récupérer les loyers relatifs à l'occupation non saisonnière ? Un bail commercial autorise t-il une activité saisonnière ?
Merci éventuellement pour votre éclairage.
Cordialement,
SD

Par **Ablette**, le **25/10/2021** à **17:55**

Le fait d'occuper les lieux de manière ininterrompue ne suffit pas toujours pour une requalification en bail commercial.

Ceci étant dit, le fait que vous ayez laissé la situation en place pendant maintenant plus de trois ans joue en votre défaveur...Vous ne pouvez plus prétendre au bail précaire qui ne peut excéder trois ans.

Je vous conseille fortement d'aller voir un avocat pour démêler la situation avant qu'elle ne s'aggrave encore plus. Et la prochaine fois, d'aller en voir un en amont, pour éviter les problèmes ensuite :)

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés