



Bail commercial saisonnier

Par Visiteur

Bonjour, je loue un snack de plage depuis 3 saisons sous forme d un nouveau bail commercial saisonnier de 3 mois tout les ans. Pour cette 4eme saison mon proprietaire ne me repond plus et il parait qu il veu mettre son fils pour la saison sans meme m en aviser. Je precise que ca fait 3 ans que j ai mes affaires a l interieur du restaurant ainsi que je possede les clefs pour verrifier que tout va bien sans discontinuer.En regardant sur internet, j ai lu "Si le locataire a la libre disposition des locaux pendant toute l'année, bien qu'il n'ouvre son fonds de commerce que pendant la saison, le bail est soumis au statut s'il a été conclu pour une durée supérieure à deux ans ou si, consenti pour une durée inférieure, il a fait l'objet d'un renouvellement exprès ou tacite à son expiration. Et dans ce cas, l'exploitation du fonds, bien que n'étant pas continue, pourra permettre au locataire de prétendre à un droit de renouvellement de son bail dans les conditions de l'article 4 du décret no 53-960 du 30 septembre 1953, devenu l'article L. 145-8 du Code de commerce. Pour qu'il y ait véritable location saisonnière, il est nécessaire que le locataire n'ait plus la jouissance des locaux à l'expiration de la saison."

Source> www.redaction-juridique.fr/Droit-immobilier/Baux-commerciaux-ne-relevant-pas-du-stat/Location

Cliquer sur contrat saisonnier 15euros gratuit

Ma question est donc est-ce vrai que je peu me prevaloir d un bail commercial 3/6/9 classique et si oui dois je prouver que j ai eu la jouissance tout au long de l annee et donc comment le prouver. A part des factures d internet et de telephone qui dépassent un peu jusque novembre ainsi que mes clefs mais j aurai pu faire un double, je n ai pas grand chose d autre. Je vous precise enfin que j ai ete enregistre chaque annee au registre du commerce pour juillet et aout puis radie.

Desole pour les accents mais je vous ecrit du Panama ou je suis en vaccances et le clavier n en a pas et c est aussi pour cela que je n ai pas de telephone a vous laisser.

Je voulais vous preciser que justement je ne serais pas parti a l etranger si mon proprietaire m avait prevenu a l avance de sa volonte de ne pas renouveler mon bail mais il est injoignable depuis le mois de janvier et donc je vais rentrer sans le sou et sans travail. Donc tout ce que je voudrais si ce n est pas possible d avoir un bail commercial 3/6/9 c est tout simplement de refaire une derniere saison.Merci de votre comprehension. Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Aux termes de l'article L. 145-5, alinéa 3 du code de commerce, il apparaît que les locations saisonnières ne sont pas soumises aux dispositions concernant la prolongation du bail dérogatoire. Il en résulte que de telles locations sont exclues du statut des baux commerciaux même si elles sont régulièrement renouvelées, d'une saison sur l'autre (Cass. 3e civ. 14 nov. 1973, D. 1974.139).

Encore faut-il identifier ce type de convention.

La location saisonnière, outre sa courte durée (inférieure à celle d'un bail dérogatoire), est la location consentie pour une saison, sachant qu'une saison se définit par rapport à une période d'activité économique. Par conséquent, la saison n'est pas nécessairement conforme aux données d'un calendrier (Cass. 3e civ. 7 nov. 1990, Rev. loyers 1991.276 : pour une saison égale à six mois et demi).

Par ailleurs, la location saisonnière se distingue du bail avec exploitation saisonnière qui, lui, est soumis au statut des baux commerciaux (Cass. 3e civ. 1er mars 1973, Bull. civ. III, no 147).

Alors que dans une location saisonnière, le preneur remet les clés au bailleur et enlève ses stocks après chaque saison (Cass. 3e civ. 3 janv. 1978, Bull. civ. III, no 1), le bail avec exploitation saisonnière se caractérise par sa continuité.

Peu importe que l'exploitation soit saisonnière : dès lors que la jouissance est continue, le contrat est soumis au statut (Cass. 3e civ. 15 janv. 1992, Bull. civ. III, no 14). Toutefois, lorsque le bailleur tolère que le preneur dépose du matériel ou des marchandises en dehors de la saison, la convention reste une location saisonnière (Cass. 3e civ. 13 nov. 1979, Bull. civ. III, no 200 ; 13 juill. 1999, Dr. et patrimoine, févr. 2000.103, obs. P. Chauvel ; 6 nov. 2001, Bouchet c/ Lagord et

autres, no 00-13.767).

En pratique, on considère qu'il y a application du statut du bail commercial lorsque le preneur reste en possession des clés, règle les factures d'électricité ou de téléphone à l'année ainsi que la taxe des ordures ménagères, (CA Nîmes, 11 juin 1997, Loyers et copr. 1999, no 38).

A défaut de l'un de ces éléments, il est fort à parier que le bail saisonnier ne sera pas considéré comme un bail commercial et permettra donc au bailleur de vous évincer sans avoir à vous verser une quelconque indemnité.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse rapide, je paie l'eau et l'électricité directement à mon propriétaire pour 750 euros la saison mais il ne me donne aucun justificatifs. Je paie moi-même mon téléphone et internet de juin à novembre à Orange. Je possède les clés durant toute l'année mais comment le prouver et est-ce suffisant vous pensez pour lancer une procédure.

Mon but en priorité n'est pas spécialement d'avoir un bail 3/6/9 mais de pouvoir faire une dernière saison pour pouvoir me refaire.

Y a-t-il un moyen de faire peur à mon propriétaire du style menace de procès ou occupation des lieux si il ne me laisse pas faire une dernière saison durant laquelle je m'engagerai par écrit à vider les lieux définitivement à la fin de celle-ci.

Surtout, n'aurait-il pas du me signifier par lettre recommandée son désir de ne pas me louer cette année.

Ne devrais-je pas moi-même lui envoyer un A/R qui lui dit que ne réussissant pas à le joindre et n'ayant pas de nouvelle de sa part, je considère avoir le bail pour cette saison. Merci d'avance pour votre réponse.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci pour votre réponse rapide, je paie l'eau et l'électricité directement à mon propriétaire pour 750 euros la saison mais il ne me donne aucun justificatifs. Je paie moi-même mon téléphone et internet de juin à novembre à Orange. Je possède les clés durant toute l'année mais comment le prouver et est-ce suffisant vous pensez pour lancer une procédure.

Malheureusement, comme je vous l'ai dit, le paiement de ces factures doit se faire à l'année et non juste pour la saison ou pour juin à novembre.

Cela ne me semble donc pas suffisant. Mais dans la mesure où vous souhaitez juste faire une saisie, il serait en effet intéressant d'intimider votre employeur.

A ce titre, vous pouvez adresser en recommandé AR, une mise en demeure à votre propriétaire, dans laquelle:

- Vous reprenez mon argumentaire (avec la jurisprudence) que vous tournez un peu à votre sauce.
- vous expliquez à votre employeur que s'il renonce à vous laisser faire cette saison, vous lui demanderez une indemnité d'éviction conformément aux règles applicables aux baux commerciaux.
- Que vous êtes prêt à ne pas intenteur une action en justice s'il accepte de vous laisser faire une dernière saison.

Bien cordialement.