Bail entreprise

Par Seb 56

Bonjour
Je suis locataire d'une habitation sur le terrain j'exerce une activité Artisanale déclaré mais également avec l'accord du propriétaire et même sa demande avant signature du bail, ce dernier m'ayant demandé une attestation sur l'honneur que j'allais m'installer professionnellement. Sur mon bail aucune mention de l'activité pro .Mais en ma possession des papiers signés de leurs part (attestation de déclaration de l'activité, plans signé du local en bois ou j'exerce et qui m'appartient).Aujourd'hui cette habitation vat être mise en vente et dans l'impossibilité de l'acheter au regard du prix.
Quel sont mais droit ?
Vous remerciant de votre accompagnement.
Cordialement
Seb56

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous avez signé un bail pour un logement ou pour une activité professionnelle ou seulement pour le terrain ?

Par Seb 56

Bonjour
Pour un logement.
Mais le bailleur m'a demandé de produire une attestation sur l'honneur afin de certifié que j'allais bien créer et exercer une activité Artisanale..
Tout ce qui en as découlé (construction en bois de 15 m2 ,plans,déclarations de travaux à été signé des bailleurs.
Vous remerciant de votre accompagnement

Par yapasdequoi

ok.
Mais au départ, c'est un bail pour votre résidence principale ?
Cette construction c'est une annexe ? ou vous habitez dedans ?

Par Seb 56

Oui tout à fait une maison et à 10 mètres une construction

Par yapasdequoi

A priori c'est bien un bail d'habitation soumis à la loi 89-462.
Le bailleur vous a autorisé d'y domicilier votre entreprise et d'y construire cette annexe.
Avez-vous reçu un congé pour vente ?

Par Seb 56

Nous recevons les bailleurs Lundi dans ce sens.
Mais maigre connaissances me laissé penser qu'un bail mixte aurait dû être rédigé !
Sachant que je suis propriétaire du local (15 m2) déclaré comme professionnel pour le CFE dont je m' acquitte

---
Par yapasdequoi

En quoi un bail mixte vous serait-il utile ? Le bail d'habitation est bien plus protecteur...

Si le bailleur veut vendre, il peut soit vous donner congé pour l'échéance avec un préavis de 6 mois (si loué vide) soit vendre occupé et le bail continue sans changement avec le nouveau propriétaire.

Quelle est la date d'échéance du bail ? vide ou meublé ?

Par Seb 56

Le problème repose dans le fait qu'il nous fera une proposition d'achat que l'on ne pourra pas honorer au regard des prix de vente pratiqué !
Et donc il en résultera la nécessité de quitter les lieux.
Sauf que la région a des loyers très hauts quand il y a location. Et mon modèle économique de mon entreprise me permet pas de louer un local et idem lorsqu'il y a un local le coût de location très haut.
Effectivement le bail d'habitation protége sauf quand il y a vente et que l'on ne peut pas suivre financièrement.

Par yapasdequoi

Je ne vois pas en quoi un bail mixte vous protègerai plus.
Vous ne pouvez pas empêcher le bailleur de vendre.

Et vous n'êtes pas propriétaire du local, même si c'est vous qui l'avez construit. LA propriété du sol emporte celle du dessus. Au mieux vous possédez les planches.

Toutefois la résiliation du bail ne peut se faire qu'à l'échéance des 3 ans (ou 6 ans si le bailleur est une SCI)

Quelle est la date d'échéance du bail ? (bis)
Et votre activité est-elle professionnelle ou commerciale ?

Par Seb 56

Échéance plus de 2 ans.
Il s'agit d'une activité artisanale.
Le droit est complexe visiblement, car la chambre de métiers me dit de demander un avenant pour qu'il devienne mixte comme cela aurait du l'être initialement.
Le conseil juridique assurance me dit vous bénéficier d'un bail verbal car tout est connu du bailleur donc éviction.
Et vous concernant il s'agirait d'attendre et de ne pas se préoccuper car protégé par le bail d'habitation.
Bon dans tous les cas je vous remercie beaucoup de ce temps que vous m'avez consacré. Avec tout mes remerciements.
Seb56

Par yapasdequoi

Vous ne dites toujours pas la DATE d'échéance.
("2 ans" c'est une durée)

Mixte ou habitation, vous pourrez rester au moins jusqu'à l'échéance et à condition que le bailleur vous adresse un congé pour vente avec toutes les mentions obligatoires et en respectant le préavis légal.

Je ne vois pas d'où sort ce "bail verbal" puisque vous avez bien signé un contrat, n'est-ce pas ?

Vous pouvez aussi consulter un avocat.

Par Seb 56

Le bail a été renouvelé en Septembre 2024 pour 3 ans.
Bail verbal concerne l'entreprise car dans le bail d'habitation rien de mentionner c'est la le problème il m'a été demandé de créer et exercer les activités sans faire un avenant ou d'office bail mixte afin que l'activité soit protégé par la loi sur le

bail professionnel. La ou réside le problème c'est le fait d'être obligé de quitter l'habitation pour les raisons évoqué et perdre l'activité de fait car plus possible d'y exercer. Les futurs propriétaires n'accepterai certainement de voir troubler leurs quiétude.

Par yapasdequoi

Vous faites plusieurs erreurs !

Il n'y a pas besoin d'un avenant pour que vous puissiez exercer votre activité. Les accords signés avec le bailleur suffisent.
Mais ceci ne change pas le droit du bailleur de vous donner congé pour vendre à l'échéance de 2027, vous devrez quitter les lieux.
Le bail professionnel peut être résilié à l'échéance pour vendre, il ne vous protègerait pas plus...

Vous confondez avec le bail commercial...

Et vous ne pouvez en aucune façon continuer d'utiliser le local, sauf si le nouveau propriétaire vous fait un nouveau bail uniquement pour ce local.
Comme déjà dit, ce local ne vous appartient pas.