



Droit au bail, détermination du prix notamment

Par Visiteur

Bonjour j ai actuellement une société un centre auto ouvert depuis 15 ans malheureusement cela ne marche plus. j ai acheté mon local il y a 3 ans avec un credit bail sur 12 ans. si je decide de fermer ma société puis je louer mon local en mettant soit un droit au bail soit un pas de porte. dans quelles conditions puis je m en servir? comment determiner le prix de ce droit au bail? le bail doit il repartir a zero pour neuf ans? une precision il n y avait pas de droit au bail ni de pas de porte sur les baux anterieurs. ou puis je trouvé un bail redigé pour m en inspiré? faut il faire obligatoirement appel a un avocat pour la redaction du bail ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

bonjour j ai actuellement une société un centre auto ouvert depuis 15 ans malheureusement cela ne marche plus. j ai acheté mon local il y a 3 ans avec un credit bail sur 12 ans. si je decide de fermer ma société puis je louer mon local

Déjà, il convient de mettre fin à une première incertitude. En effet, pendant longtemps, on avait un doute sur le point de savoir que un crédit preneur pouvait lui-même relouer les locaux à un autre commerçant. La cour de cassation a répondu par l'affirmative dans un arrêt du du 10 décembre 2002. Vous pouvez donc consentir vous même un bail commercial à un tiers.

C'est bien un pas de porte et non un droit au bail puisqu'il n'y a n'y a pas, en l'espèce de bail commercial existant entre vous et l'organisme de crédit bail, mais bien un crédit bail immobilier.

Il n'y a pas de règle de détermination du pas-de-porte: Cela dépend de la qualité de votre emplacement, de votre zone d'achalandage, de l'activité précisée dans le bail commercial, de ses possibilités d'évolution. Bref, plus votre emplacement est intéressant pour un locataire, plus le pas de porte sera élevé. C'est un prix entièrement déterminé par les parties. Le meilleur moyen d'avoir un prix moyen est tout simplement de regarder les prix pratiqués dans votre secteur, pour l'activité considérée.

le bail doit il repartir a zero pour neuf ans?

Oui, il repart à zéro puisque techniquement parlant, ce sera le premier bail commercial. Vous resterez crédit preneur postérieurement à la cessation d'activité.

puis je trouvé un bail redigé pour m en inspiré? faut il faire obligatoirement appel a un avocat pour la redaction du bail ?

Ce n'est pas obligatoire de faire appel à un professionnel, je dois d'ailleurs avoir un exemplaire sous le coude, mais c'est très très vivement conseillé.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour ces precisions
vous etes comme moi vous ne dormez jamais vu l heure de la reponse
felicitations pour la rapidité

Par Visiteur

Cher monsieur,

merci pour ces precisions
vous etes comme moi vous ne dormez jamais vu l heure de la reponse
felicitations pour la rapidité

Vous avez bien compris!

Très cordialement.