



bail commercial saisonnier

Par **yvee**, le **25/09/2010** à **17:17**

Propriétaire en bord de mer d'un local commercial+ studio (mentionné dans le bail) saisonnier (activité du 1er avril au 30 septembre)les propriétaires ont fait des modifications : réserve du magasin devenue cuisine, ouverture d'une communication entre studio et réserve, changement de porte extérieure et de fenêtres tout cela sans autorisation de ma part.Du coup la superficie du commerce est réduite mais par contre celle de l'habitation a doublé. La famille au complet (4 personnes) résident là à l'année. Le bail prend fin au 1er juin 2012, le loyer annuel pour la région est ridiculement bas, 3800 € et loin des prix pratiqués dans le voisinage. Quels sont mes recours?

Par **Domil**, le **25/09/2010** à **20:22**

Comment le bail peut-il être saisonnier si les locataires y habitent à l'année ?
Un bail saisonnier, c'est louer pendant la durée de la saison et le reste du temps, il n'y a pas de locataire, et pas de loyer, évidemment.

Par **yvee**, le **25/09/2010** à **23:01**

Le loyer est calculé sur l'année il est payable en 2 fois : au 1er janvier et au 1er juillet. C'est un loyer pour le bail commercial, bail signé pour 9 ans échéance au 1er juin 2013. Le bail mentionne bien que l'activité du commerce est saisonnière (1er avril-30 septembre)il est bien stipulé qu'il y a un studio d'habitation, studio faisant bien partie du bail commercial. Pensez-vous que je puisse revoir le montant du loyer avec toutes les modifications effectuées et le fait que les bailleurs occupent le studio devenu appartement toute l'année? Et au niveau des impôts que peut-il se passer?

Par **Domil**, le **26/09/2010** à **00:23**

Donc c'est bien un bail à l'année puisque vous faites payer un loyer pour l'année entière. Amha, le bail indique bien aussi, vu que le location est à l'année et que le commerce est saisonnier, que le logement est occupé à l'année.

Vous devez donc appliquer la règle d'augmentation des loyers de bail commercial si vous

avez inclus la révision triennale au bail.

C'est expliqué là : <http://www.netpme.fr/immobilier-entreprise/624-comment-augmenter-loyers-commerciaux.html>