



conditions legales pour location local commercial

Par **anne33130**, le **06/12/2009** à **22:39**

Je souhaite louer un local commercial de 35m2, ce local est brut, (briques, sans plafond, sans compteur, sans sol), hors d'eau mais pas hors d'air (pas de vitrine, et pas de mur de separation avec local mitoyen qui est pour l'instant non occupé. Le propriétaire souhaite un loyer de 400E, plus les charges, plus la taxe fonciere, ainsi qu'un droit d'entrée de 8500E. Je voudrai savoir si cela est legal, a savoir location d'un local qui n'est pas hors d'air, qui n'est pas separé du local mitoyen, charge de la taxe fonciere au locataire, et surtout le droit d'entrée est il legal au vue de ces conditions.

Merci de vos reponses

Par **JURISNOTAIRE**, le **07/12/2009** à **18:28**

Bonsoir, soeur Anne.

Certes le principe veut que le bailleur doive à son locataire le clos et le couvert. Mais ce principe s'applique surtout aux faits et évènements survenant en cours "allure de croisière" du bail, plutôt qu'à sa situation de départ.

S'il est à votre convenance -et à votre seule convenance, car nul ne vous force à accepter- de souscrire à une convention mettant à votre charge des aménagements, même "en dur", il n'y a là rien d'illégal. Il en est de même quant à la prise en charge par vous des charges de co-propriété et de la taxe foncière.

Et le "décret de 53", bible des baux commerciaux, codifie même cette situation.

Ces charges considérées comme augmentatives du loyer, intégrant charges de co-propriété et taxe foncière, auront d'ailleurs une incidence fiscale tant sur vous même que sur votre bailleur.

Votre propriétaire paiera même de l'impôt sur le revenu, sur "votre" taxe foncière, et sur de la TVA facturée par le syndic (au moins avec ses honoraires). Et il paraît que "non bis in idem"...

Les "éléments en dur" bien que réalisés par vous, deviendront la propriété du bailleur par "immobilisation-intégration-incorporation à perpétuelle demeure", et augmenteront tant la valeur de son foncier que celle de votre fonds de commerce. De plus, ils vous procureront des amortissements. Fameux pour le bilan.

A vous de voir si la situation du local et autres raisons périphériques de fait, plaident suffisamment pour déterminer votre acceptation.

Quant à la somme de 8.500 €. de "denier d'entrée", elle indemnise, en contre-partie, la moins-value que subit un local quand il entre pour la première fois dans le cycle de la "propriété commerciale" :

En effet, un bail commercial (acte de disposition et non d'administration) confère au locataire-commerçant une quasi-inexpugnabilité des lieux, le droit de vendre son fonds, sans et même contre l'avis du propriétaire, et d'autres prérogatives exorbitantes. S'il paie correctement son loyer, il devient le véritable maître des lieux -et c'est ce qu'indemnise et que justifie ce denier d'entrée-.

Restant à votre disposition pour toutes précisions,

Votre bien dévoué.