



Baux commerciaux/retraite/despécialisation

Par Visiteur

Bonjour

Suite à ma demande de retraite et à la mise en vente de mon pas de porte j'ai fait par acte extra judiciaire une demande de despécialisation de bail à la place d'un tabac nous demandons "tous commerce sauf activitéée contraire au règlement de copro ou provoquant des nuisances sonores ou odeurs."

Le bailleur par acte extra judiciaire refuse "le tous commerce" point, il ne reprend pas notre libéllé à nous.

Je croyait que dans le cas d'une demande de despécialisation pour cause de retraite il devait uniquement saisir le tribunal de grande intance s'il refusait, le départ en retraite ayant des règles spécifiques.

Si l'acte extra judi du bailleur n'est pas valable suis je censer avoir son accord.

salutations

Par Visiteur

Cher monsieur,

Suite à ma demande de retraite et à la mise en vente de mon pas de porte j'ai fait par acte extra judiciaire une demande de despécialisation de bail à la place d'un tabac nous demandons "tous commerce sauf activitéée contraire au règlement de copro ou provoquant des nuisances sonores ou odeurs."

Le bailleur par acte extra judiciaire refuse "le tous commerce" point, il ne reprend pas notre libéllé à nous.

Je croyait que dans le cas d'une demande de despécialisation pour cause de retraite il devait uniquement saisir le tribunal de grande intance s'il refusait, le départ en retraite ayant des règles spécifiques.

Si l'acte extra judi du bailleur n'est pas valable suis je censer avoir son accord.

Mais vous avez parfaitement raison! C'est l'article L145-51 du Code de commerce qui dispose que:

Lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales, a signifié à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le bailleur a, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification. A défaut d'usage de ce droit par le bailleur, son accord est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal de grande instance.

La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

Les dispositions du présent article sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

En conséquence, puisqu'il n'a pas saisi le Tribunal de grande instance dans le délai de deux mois, son accord est réputé acquis.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour

merci pour la réponse par contre si nous passons la vente le bailleur risque de chercher la faille quelles sont les

modalités pour lui signifier la vente.
salutations

Par Visiteur

Mon notaire me dit que le bailleur à raison car nous n'avons pas décrit dans la demande de despécialisation une activité spécifique donc que le bailleur est dans son droit.

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Si je comprends bien ce n'est pas tant la vente qui pose problème mais davantage la despecialisation de votre bail commercial.

En effet, étant donné que vous n'avez pas précisé quelle serait la prochaine activité cela risque de poser problème car la despécialisation doit en principe être sollicitée eu égard "eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier".

De ce fait en ce qui concerne votre premier problème lié à votre départ à la retraite vous avez raison mais pas en ce qui concerne l'intitulé de la déspecialisation.

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour

Est ce que le terme "nature des activités.." implique une description précise ,dans notre demande nous excluons les odeurs et nuisances sonores et tous ce qui n'est pas compatible avec le R.C de l'immeuble.

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Vous devez effectivement préciser l'activité car il doit être possible de s'assurer que non seulement cette activité est compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier mais également qu'elle est nécessaire en raison de la conjoncture économique (Article L145-48 du code de commerce).

Cordialement