



Cession de fond de commerce / droit au bail

Par 16HEURES30

Bonjour,

Actuellement locataire d'un local commercial de détail, je compte céder mon droit au bail à un proche à titre gratuit

Un avocat est-il nécessaire pour lancer la procédure ?

À savoir que le successeur reprendre la même activité, avec sa propre société

Appelle t-on cette procédure "cession de fond de commerce" ou bien "cession de droit au bail"

Je vous remercie par avance de votre aide

Par AGEorges

Bonsoir 16heures30,

Dans votre cas, apparemment, vous souhaitez céder votre fonds de commerce et le repreneur y fera la même chose. Les conditions (financières) de la cession vous regardent, mais côté du bail, vous le transférez simplement à votre acheteur. Pour exercer le même commerce, dans un cadre normal, avec les mêmes obligations, le propriétaire du local ne peut s'y opposer. Vous le notifierez simplement par LRAR.

Maintenant, il y a diverses formalités d'enregistrement, et il vaut mieux, au moins passer par un avocat pour la rédaction et les déclarations obligatoires.

Par 16HEURES30

Bonjour Ageorges,

Suffit de lui notifier par courrier LRAR ?

Ne faudrait-il pas que le propriétaire signe le nouveau bail avec le repreneur ? le nouveau bail sur lequel apparaîtra le nom de la société du repreneur, et non pas la mienne

Ou alors un avenant sans la signature du propriétaire fera l'affaire ?

Par AGEorges

Bonjour 16HEURES30,

Un nouveau bail avec de nouvelles conditions, un loyer augmenté, des restrictions supplémentaires (légal) feraient certainement bien plaisir au propriétaire.

Est-ce vraiment ce que vous souhaitez pour le 'proche' qui souhaite vous succéder ?

En France, le commerce est libre. L'article L. 145-16 du code de commerce vous donne le droit de céder votre bail avec votre commerce. Pour exercer la même activité, l'accord du propriétaire du local n'est pas requis. Mais il doit être informé ...

Les conditions légales de renouvellement du bail s'appliquent aussi au nouveau titulaire. Y compris les limitations possibles d'augmentations du loyer, alors qu'avec un nouveau bail, le propriétaire est libre de le fixer et en général de l'augmenter de façon substantielle ...

Par 16HEURES30

Merci de votre réponse Ageorges,

Je comprends, mais alors quel document l'avocat doit-il établir étant donné que seul ma société apparaît sur le bail actuel ?

Cession de droit au bail ? ou bien cession de fond de commerce ? les deux ?

Par AGeorges

Hello,

Eh bien dans votre LRAR à votre ex-proprétaire, vous fournirez les éléments d'identification de votre repreneur. Identité, raison sociale, Siren, RC ... à charge pour ce dernier de prendre ensuite contact avec le propriétaire selon la façon dont le loyer sera réglé.

Pourquoi faire compliqué quand on peut faire simple.

Sans doute ledit propriétaire lui (à votre repreneur) proposera ensuite un avenant simple concernant UNIQUEMENT l'identification du nouveau locataire (bien vérifier que rien d'autre n'est changé). Mais ce n'est plus votre souci ...

Par 16HEURES30

C'est clair que c'est tout de suite moins compliqué dit comme ça :)

J'avais préalablement contacter l'agence-proprio (le proprio détient lui même sa propre agence) qui m'a fait savoir qu'il faut obligatoirement passer par un avocat, d'où mes questions ici sur le forum pour connaître l'utilité réelle et exigée de ce dernier

Et donc dans l'hypothèse où je fais appel à un avocat, devrais-je lui signifier la rédaction d'une cession de fond de commerce ou bien cession de droit au bail

L'intérêt du proprio est sans doute à ce que je parte pour que le nouveau locataire lui verse un droit d'entrée, ainsi qu'une augmentation avec un nouveau bail, d'où les complications alors qu'on peut faire beaucoup plus simple comme vous l'avez si bien exposé

Par AGeorges

Je dirais Cession de fonds de commerce.

En fait, le droit au bail est inhérent au fonds de commerce. C'est ce qui en fait la plus grande partie de la valeur.

Mais comme le second accompagne naturellement le premier et si votre souhait est de céder votre commerce à un proche (pour partir en vacances), autant tout liquider ensemble.

Par 16HEURES30

D'accord, il ne me reste plus qu'à contacter un avocat pour lancer la procédure, j'espère que les honoraires restent raisonnable .. ^^'

Merci Ageorges de m'avoir apporter de toute votre lumière, petite pensée à vous lorsque je serai au soleil

Par morobar

Bjr,
En ce qui m concerne, je suis toujours passé par un notairr, qui confère à l'acte l'authenticité qui manquera à l'avocat.

Par AGeorges

Bjr,
En ce qui m concerne, je suis toujours passé par un notaire, qui confère à l'acte l'authenticité qui manquera à l'avocat.

Quand la situation est simple, un acte sous seing privé (donc via un avocat) est bien suffisant et tout aussi valide. Avec

les démarches d'enregistrement, bien sûr ...

Par morobar

un acte sous seing privé (donc via un avocat) est bien suffisant

Sachant que le notaire:

* revient en général moins cher que l'avocat

* que son acte est authentique, ce qui est un gros avantage pour le cédant

Pourquoi de priver. Je pense au contraire que c'est lors d'une situation complexe qu'il vaut mieux se faire conseiller par un avocat.

Personnellement je fais appel aux professionnels dont c'est l'activité principale.

Mais bon chacun voit midi à sa porte

Par AGeorges

En l'occurrence, je n'ai pas de porte, n'étant ni avocat ni notaire. Certainement, si l'on a un notaire 'dans sa poche' (de famille par exemple), cela donnera quelques garanties supplémentaires, uniquement en cas de problèmes ultérieurs.

Un avocat peut aussi donner des garanties.

Un peu de lecture
:[url=https://www.publicationannonceleale.fr/plus-d-infos/lexique/actes-authentiques-ou-sous-seing-prive-ssp]https://www.w.publicationannonceleale.fr/plus-d-infos/lexique/actes-authentiques-ou-sous-seing-prive-ssp[/url]

Apparemment, ceux qui s'y connaissent assez pourraient même se passer d'avocat, les démarches administratives leur incombant. Mais je ne le recommande pas.

Par lam13

Bonjour,

Dans la mesure où votre repreneur (que ce soit un proche ou non) reprenne votre activité, il devra alors être rédigé obligatoirement une vente du fonds de commerces. Cet acte est réglementé par l'Etat notamment par le versement de droit d'enregistrement. Vous ne pourrez donc pas omettre de passer par un avocat ou notaire afin de rédiger cet acte.

Il y a aussi la relation avec votre propriétaire où celui-ci devra être tenu au courant de cette vente par LRAR ou voir d'huissier (voir ce qui est écrit dans votre bail)

Par Nihilscio

Bonjour,

En pratique il est difficile de se passer d'un professionnel, mais, en droit, c'est possible. Le fonds de commerce est un bien meuble qui peut se céder par un acte sous seing privé et les parties ne sont pas obligatoirement assistées d'un avocat ou d'un notaire.

Une clause courante dans les baux commerciaux est celle obligeant le locataire cédant à faire participer le bailleur à l'acte de cession. Une simple notification informant ce dernier qu'il change de locataire ne suffit généralement pas.

Voir sur la question :
[url=https://www.village-justice.com/articles/participation-bailleur-cession-bail-commercial,23933.html]

Par Thomas75

Bonsoir !

Je ne sais pas si vous avez encore besoin d'informations sur le sujet après les différents échanges. Si jamais c'est le cas, le contenu ci-dessous devrait pouvoir vous aider :

[url=https://www.legalstart.fr/fiches-pratiques/cession-transmission-entreprise/cession-fonds-commerce/]https://www.legalstart.fr/fiches-pratiques/cession-transmission-entreprise/cession-fonds-commerce[/url]

En vous souhaitant une bonne soirée

Thomas