



Cession fonds de commerce

Par Gertok

Bonjour,

Je souhaite céder mon bail. La promesse de vente a été signée, mais lors de la date de la cession le bailleur refuse de signer. Le bail est un débit de boissons, mais j'ai eu l'autorisation orale de faire des glaces et des sandwiches en acceptant de payer la taxe foncière du bailleur.

Lors de la promesse de vente le notaire a écrit la désignation du Kbis : débit de boissons, glaces, sandwiches. Ce dernier me dit qu'il est impossible de le changer.

Ainsi le bailleur refuse la vente, malgré le fait qu'il s'est entendu après la vente pour signer un nouveau bail.

En effet le bailleur a peur que l'acheteur se rétracte après la cession du fonds de commerce et ne signe donc pas le nouveau bail (qui comporte une augmentation de loyer)

J'ai donc proposé au bailleur d'ajouter un avenant au compromis qui indique que l'acheteur signe derrière le nouveau bail . L'acheteur est d'accord.

Est ce juridiquement possible.

Autre solution que j'ai négocié avec le bailleur : signer entre lui et moi le nouveau bail, puis signer la vente avec l'acheteur.

Est ce juridiquement possible ?

Dans l'attente d'une réponse de votre part.

Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Je pense que vous devriez vous faire assister par un syndicat professionnel ou la chambre de commerce voire un avocat spécialisé dans les baux commerciaux.

Vous pouvez très bien conclure un nouveau bail et ensuite vendre le fonds de commerce.

Mais pourquoi conclure un nouveau bail ?

Qu'est-il inscrit dans le bail en ce qui concerne la vente du fonds de commerce ? En principe, le bailleur ne peut vous interdire de céder votre fonds, bail y compris. Il peut exercer un certain contrôle, demander une participation à l'acte de cession voire exiger d'agréer le cessionnaire, à condition que ce soit stipulé dans le bail, mais il ne peut s'opposer discrétionnairement à la cession du fonds de commerce.

En ce qui concerne les activités complémentaires, vous vous êtes entendus à la bonne franquette mais cela pose maintenant un souci. La vente de glaces et de sandwiches est une activité qui me semble connexe à celle de débit de boisson ? une organisation professionnelle pourra vous dire ce qu'il en est ? de sorte que le bailleur ne devrait pas pouvoir s'y opposer. L'article L145-47 du code de commerce indique la procédure à suivre pour ajouter une activité connexe : en faire la demande au bailleur, qui a deux mois pour répondre, et, si refus, saisir le tribunal judiciaire qui statue selon les usages du lieu ou de la profession.

L'ajout d'une activité connexe ne peut donner lieu immédiatement à une augmentation de loyer mais seulement lors d'une révision triennale ou lors du renouvellement du bail, si cet ajout a entraîné en lui-même une modification de la valeur locative du local.

Par Gertok

Bonjour,

Qu'en est-il de la première possibilité :

Peut-on juridiquement faire un document qui stipule que l'acheteur après la cession s'engage à signer un nouveau bail (je précise que c'est sa volonté).

Le bailleur a peur qu'après la cession il se désiste.

Pour info ils se sont rencontrés maintes fois pour parler des clauses du nouveau bail.

En ce qui concerne vos propos, le bailleur a déjà décliné deux fois la signature de la cession.

Le troisième rendez vous est mercredi.

Après avoir discuté avec lui, il m'a dit que son s'il n'a pas la certitude qu'il y a bien signature d'un nouveau bail il ne viendra pas une nouvelle fois.

Et vous de votre côté vous ne dites qu'il ne peut s'opposer à la cession ?

Par Nihilscio

Peut-on juridiquement faire un document qui stipule que l'acheteur après la cession s'engage à signer un nouveau bail (je précise que c'est sa volonté).

Je verrais plutôt la signature du nouveau bail sans attendre, ce nouveau bail contenant une clause de prise d'effet postérieure à la date d'acquisition du fonds de commerce. Que le signataire ne soit pas encore propriétaire du fonds ne lui interdit pas de signer un bail.

Pour info ils se sont rencontrés maintes fois pour parler des clauses du nouveau bail.

Cela n'interdit pas de se poser la question de la raison d'être du nouveau bail . Est-ce le souhait du repreneur à qui le bail en cours ne conviendrait pas ou est-ce un diktat du bailleur qui veut profiter de la vente du fonds de commerce pour augmenter le loyer ?

En ce qui concerne vos propos, le bailleur a déjà décliné deux fois la signature de la cession.

Pour quels motifs ?

Après avoir discuté avec lui, il m'a dit que son s'il n'a pas la certitude qu'il y a bien signature d'un nouveau bail il ne viendra pas une nouvelle fois.

Qui "lui" ? Le repreneur ou le propriétaire des murs ?

Et vous de votre côté vous ne dites qu'il ne peut s'opposer à la cession ?

Oui. C'est une spécificité essentielle du régime des baux commerciaux qui protège la liberté commerciale.

L'article L145-16 du code de commerce dispose : Sont également réputées non écrites, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent chapitre à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

Il est toutefois admis que le bail puisse contenir une clause par laquelle le bailleur doit être invité à participer à l'acte de cession. Cela ne limite pas le droit de l'exploitant du fonds à le céder mais permet simplement au bailleur de n'être pas mis devant le fait accompli, de faire connaissance avec le repreneur et de faire des observations.

Il est aussi admis, mais dans une certaine mesure seulement, qu'une clause du bail soumette la vente du fonds de commerce à l'agrément du bailleur. C'est plus discutable parce que cela tend à limiter le droit de l'exploitant à vendre son fonds. C'est licite à condition que le refus d'agrément repose sur un motif sérieux et légitime clairement exprimé.

Il y aurait lieu de vérifier dans votre bail s'il contient des clauses relatives à la cession du fonds de commerce. S'il n'en contient pas, vous êtes libre de céder votre fonds en toute liberté sans consulter le bailleur. Il suffira, après la vente, de lui notifier la cession. S'il est stipulé qu'il doit participer à l'acte de cession, il faut simplement l'inviter à venir prendre acte de la cession. S'il y a une clause d'agrément, c'est plus compliqué mais il ne faut pas le laisser en abuser. En cas d'abus, un recours devant le tribunal judiciaire est possible.

Par Gertok

Bonjour et merci pour toutes vos réponses.

Si en effet on peut signer un bail entre l'acheteur et le bailleur avant tout se débloquerait.

En espérant que l'on puisse réellement le faire avec le notaire...

Bon dimanche !

Cordialement.