Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Destination bail commercial et clause de solidarité

Par johntao

Bonjour,

Avant tout chose merci d'avance pour vos éclairages :

1. Voici mon cas de figure je possède un bail de "restauration asiatique" je suis en train de vendre mon commerce par droit au bail à un preneur, mon propriétaire m'indique que si les prochains font des burgers nous devons déspécialiser le bail. Et que cela ne se ferait pas sans son consentement. Est-ce vrai juridiquement ?

2. Aussi, mon bail étant arrivé au terme des 9 ans j'ai demandé le renouvellement via son adresse mais il m'a indiqué qu'il n'avait plus d'adresse française et qu'un simple mail suffisait.

3. Pour terminer au cas ou il accepte de déspécialiser (ma vente est donc sous condition de son bon vouloir) il m'indique qu'il veut rajouter une clause de solidarité au niveau des loyers, est-ce possible si les repreneurs signe directement le nouveau bail avec lui en même temps que la cession ?

Je suis vraiment perdu, merci par avance, je reste à votre disposition si je n'ai pas été clair sur certains points.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faut lire attentivement le bail que vous vous apprêtez à céder.

Changement d'activité.

Votre bail n'autorise pas l'exercice de tout commerce. Il précise « restauration asiatique ». Est-ce qu'il vous limite à servir de la cuisine asiatique ? A vérifier. C'est possible. En ce cas, transformer un restaurant asiatique en restauration rapide servant des burgers ne serait pas conforme au bail et ce que vous pouvez faire est prévu aux articles L145-47 à L145-55 du code de commerce.

Vous avez le droit d'ajouter à votre activité principale, celle de restauration asiatique, une activité connexe ou complémentaire mais il faut demander son avis au bailleur. S'il conteste le caractère connexe ou complémentaire, le litige peut être réglé par le tribunal judiciaire. Cet ajout pourra donner lieu à une révision du loyer lors de la prochaine révision triennale.

Si vous envisagez non pas l'ajout d'une activité connexe ou complémentaire mais un changement d'activité, il faut l'autorisation du bailleur. Ce changement peut tout de même être de droit si vous y êtes contraint par la conjoncture économique ou les nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, sous réserve que le changement d'activité soit compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.
Le changement d'activité doit être notifié aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce s'il y en a. Ils peuvent demander que le changement d'activité soit subordonné aux conditions de nature à sauvegarder leurs intérêts.
Un changement d'activité peut justifier une modification du prix du bail.

Le tribunal judiciaire peut autoriser la transformation totale ou partielle malgré le refus du bailleur, si ce refus n'est point justifié par un motif grave et légitime.

Formalité de renouvellement du bail.

Par prudence, la demande de renouvellement doit se faire ou par lettre recommandée ou par acte d'huissier. Un simple courrier électronique pourrait constituer un vice de forme dont le bailleur pourrait vouloir profiter s'il est procédurier.

Solidarité avec le repreneur.

Il faut regarder dans le bail si vous devez faire intervenir le bailleur à l'acte de cession du fonds de commerce et si vous devez garantir au bailleur le paiement des loyers par le repreneur.
Le bail ne peut interdire une cession du fonds de commerce (article L145-16 du code commerce) mais peut toutefois imposer l'agrément du bailleur. C'est assez courant. Si les conditions imposées par le bailleur vous semblent abusives, il faudrait consulter un avocat. Une cession doit être notifiée aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

Le bail comporte très souvent une clause de solidarité de cédant avec le preneur pour le paiement des loyers. La durée de cette solidarité est limitée à trois ans : article L145-16-2. Le bailleur ne peut vous imposer de vous porter garant du repreneur si ce n'est pas inscrit dans le bail.

Par johntao

Bonjour,

Merci beaucoup pour ces éclairages :)