Vente bail commercial

Par jcla

Bonjour à tous et meilleurs voeux 2023.

Ayant une proposition pour le rachat de mon bail commercial,
j'ai envoyé en LRAR au bailleur un courrier lui demandant l' autorisation de cession du bail commercial.
Pas de changement de destination.
Snack, VAE, traiteur.

1) A-t-il un délai imparti pour me répondre?
2) Comment cela se passe avec la clause de solidarité?

Par avance merci.

Par AGeorges

Bonsoir Jcla,

Une partie des réponses à vos questions figure, au plus probable dans votre bail.
Par ailleurs, il faut préciser ce que vous souhaitez céder. Par exemple, si vous cédez le fonds de commerce, le bailleur ne pourra pas s'opposer à ce que vous cédiez en même temps le droit au bail. Et si votre repreneur fait la même chose au même endroit, il bénéficiera de la clientèle que vous avez fait venir. La vente du fonds semble donc naturelle.
Si vous ne cédez QUE le droit au bail, le bailleur peut avoir le droit de choisir votre successeur.
Votre bail peut imposer sa présence à la signature, etc.
Mais s'il ne peut pas s'opposer, alors vous n'avez pas besoin d'attendre sa réponse ...

Par jcla

Bonjour,

C'est précisé dans ma question

"Ayant une proposition pour le rachat de mon bail commercial"

Il est simplement dit dans le bail qu'il faut autorisation du bailleur.
A-t-il un délai pour répondre?
Quand est-il de la clause de solidarité?

Par AGeorges

Bonjour Jcla,

Répéter les même questions sans plus de précision n'aide pas beaucoup.

1. La loi n'est pas très précise sur le délai de réponse du bailleur. "Délai raisonnable" est l'expression que l'on trouve. Disons que :
- Il est préférable que vous fixiez une date de réponse, disons sous un mois, en précisant bien que si le bailleur ne répond pas dans ce délai, vous considérerez qu'il a donné son accord,
- Apparemment, la notification par LRAR n'est pas opposable au bailleur s'il refuse plus tard ou rejette la cession. Il faut faire intervenir un Commissaire de Justice (ex huissier).

2. La clause de solidarité vous engage vis-à-vis de votre cessionnaire. La loi PINEL a réduit cet engagement sur TROIS

ans, et impose au bailleur de vous notifier à l'avance toute difficulté avec le preneur du bail.

Notez bien, et c'était l'origine de mes questions, que la seule cession du bail est beaucoup plus difficile à faire passer que celle du fonds de commerce (bail inclus). Cette dernière, du fait de la liberté du commerce, ne peut pas être contrainte par le bailleur, et si votre bail contient des clauses dans ce sens, elle peuvent être réputées non-écrites.
Votre interprétation de cela peut, par exemple, être de préciser à votre acheteur potentiel que céder le bail sera fort difficile mais que s'il reprend le fonds cela simplifiera nettement la procédure.
Pour moi, proposer de racheter un bail seul pour exercer le même commerce est une sorte d'arnaque. Méfiez-vous !

Par jcla

Bonjour,
je vous remercie pour les précisions.
En fait, il veut racheter le bail pour pouvoir exploiter dans
dans les plus brefs délais.
Cordialement.

Par AGeorges

Re Jcla,

Pour exploiter dans les plus courts délais, on rachète un fonds de commerce existant. Quand on trouve un bail à céder, c'est en général qu'il n'y a plus de commerce, plus de matériel de travail, plus de clientèle voire même que le type de commerce n'est pas vraiment défini. Il faut alors tout faire.
Donc quelqu'un qui essaye de vous racheter votre bail seul, donc signé depuis un certain temps, avec des loyers qui n'ont pas trop augmenté pour protéger le commerce, qui veut bénéficier de la clientèle que VOUS avez développée, du matériel de travail que VOUS avez installé, etc, cette personne vous spolie du résultat de VOTRE travail.

Le 'local commercial' est un élément important de la valeur de votre fonds, mais ce n'est pas le seul. A vous de voir si vous acceptez d'abandonner le reste gratuitement. Mais ne vous laissez pas faire.

Tout ceci n'est que mon avis, après, vous faites comme vous le souhaitez, je ne connais pas les détails de votre situation.