



Vente bail notarié

Par Christian67

Bonjour,

J'ai un bail commercial 3-6-9 classique. Bail signé chez le notaire.

Je souhaite vendre ce bail. Le repreneur du local commercial souhaite exercer une activité autre que la mienne (Bijoux => Vêtements).

Est ce que chez le notaire un avenant suffit pour céder le bail ou faut il le réécrire entièrement ?

Car cela n'implique pas du tout le même prix.

Merci beaucoup,

Christian P.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faut avant tout lire le bail pour savoir ce qu'il vous permet.

La cession de bail n'est par la loi de droit que si elle est incluse dans la cession du fonds de commerce et, dans beaucoup de baux, une clause interdit au locataire de céder son bail seul. Si c'est le cas, le bailleur ne sera pas tenu de maintenir avec le repreneur les termes du bail en cours.

Par ailleurs, le plus souvent, lors d'une cession de fonds de commerce ou de cession du bail, le bailleur doit être invité à participer à l'acte de cession.

Par Christian67

Merci pour votre réponse. Je n'ai pas de blocage pour la cession du bail. Mais c'est surtout sur les frais de notaire ! D'où m'a question si c'est juste un avenant ou tout doit être rédigé.

Petite question subsidiaire, le propriétaire peut il refuser un repreneur pour n'importe quelle raison ? (sachant que c'est pas une cession de fond mais juste de bail).

Dans mon bail le seul paragraphe dessus est celui ci :

11°) Cession - Sous-location :

a) cession du droit au bail

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, en tout ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, qui devra en outre être appelé à l'acte, par écrit et quinze jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception; la présente clause ne saurait avoir pour objet ou pour effet de prohiber la vente du fonds mais simplement de permettre au bailleur d'exercer un contrôle de la régularité de la cession, de la moralité, de la solvabilité et de la compétence de l'acquéreur éventuel; c'est dire que la clause qui précède ne permettrait pas un refus non motivé du Bailleur qui pourrait être abusif.

Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

Par Nihilscio

Le bail ne vous interdisant pas expressément sa cession, vous pouvez le céder (article 1717 du code civil).

Mais vous ne pouvez céder que le bail tel qu'il est actuellement rédigé. S'il n'est pas tous commerces, il faudra que le bailleur accepte un changement de spécialité et il est en droit de refuser.

En outre, comme vous ne cédez pas le fonds de commerce, le bail est en pratique incessible s'il arrive à expiration dans moins de trois ans parce qu'alors le repreneur n'ayant pas exploité son fonds dans le local depuis au moins trois ans, il n'aura aucune garantie de renouvellement (article L145-8 du code de commerce).

En conclusion, un simple avenant n'est envisageable que si vous avez un bail tous commerces qui ne viendra à expiration que dans au moins trois ans.

Si le bail n'est pas tous commerces, le bailleur peut s'opposer à sa cession à un repreneur qui n'exerce pas la même activité que vous.

Toutefois, si vous prenez votre retraite, vous pouvez céder le bail avec changement de spécialité, le bailleur ayant cependant un droit de préemption (article L145-51).