



Reprendre un fonds de commerce hotel restaurant

Par Toulouseaïng

Bonjour, soit une commune dont la municipalité est propriétaire des murs d'un hôtel restaurant. Le gérant du fonds de commerce a failli dans sa mission et la dernière visite de la commission de sécurité a déclaré l'établissement insalubre. Le Maire a publié un décret municipal de cessation d'activité et a intenté un procès au gérant afin de le chasser. La mairie a obtenu gain de cause et le gérant est censé quitter les lieux dans les jours qui viennent. Mais il est légalement toujours propriétaire du fonds de commerce. Est-ce qu'il y a ici une situation particulière pour que quelqu'un d'autre reprenne ce fond de commerce, svp ? Merci (sachant que Le Maire a bien compris que c'était à lui de faire les travaux de mise en conformité avant d'accorder un nouveau contrat à un futur gérant.)

Par Toulouseaïng

Bonjour, vous avez parfaitement raison.
Il était gérant de l'établissement mais je ne sais pas s'il était propriétaire du fonds ou locataire-gérant.
Je me renseigne.
Merci.

Par AGeorges

Bonjour Toulouseaïng,

A priori la situation que vous décrivez présente deux aspects différents :

1. La fermeture administrative décidée par le maire.

Apparemment pour raison sanitaire, une telle décision n'a rien de définitif pour le commerce concerné. Il s'agit d'une interdiction de recevoir du public, pour une durée de deux à six mois (...) et d'une obligation de faire les travaux de mise aux normes. Si et quand ces derniers sont réalisés, un nouveau contrôle peut permettre de relancer la machine.

2. Le fait que la Mairie soit propriétaire des murs.

Elle a donc signé un bail commercial avec une entité inconnue, cette dernière ayant appointé un gérant (salarié) pour diriger l'affaire. Rien ne dit que le gérant soit actionnaire, associé ou que ce soit d'autre que gérant pour l'instant. Loyers impayés, dus ou pas à l'absence d'activité pour la raison précédente, la Mairie a fait casser le bail et l'entité inconnue doit donc partir. Le fonds de commerce, souvent majoritairement lié au bail, a donc perdu la majorité de sa valeur, et il est parti avec la société inconnue. Les locaux sont libres et le sujet que vous posez ne me paraît pas exister.

C'est un AVIS !

Par Toulouseaïng

On ne se fâche pas, merci.
J'ai appelé le Maire sur son GSM de bureau qu'il a dû laisser sur ledit bureau vu qu'il ne m'a ni répondu ni rappelé.
J'en saurai plus demain.
Merci.

Par Toulouseaïng

Bon, des nouvelles du front :

a) le gérant a acheté le fonds de commerce il y a 13 ans à l'ancien propriétaire.

b) quelques années après, la Mairie, devant réaliser des aménagements du rond point où se trouve l'hôtel, a exproprié le propriétaire en question et acheté les murs. L'accord commercial (inconnu) entre le précédent propriétaire et le gérant étant devenu caduc, le Maire a proposé au gérant une convention amiable pour "occupation d'un bâtiment municipal avec paiement d'un loyer" (je cite) sous la condition de poursuivre l'exploitation des lieux (hôtel/restaurant). Donc il n'a *pas* de bail.

c) A la suite de la dénonciation pour insalubrité, envoyée au Maire et au Préfet, celui-ci a mandaté une commission d'inspection sanitaire et pris ensuite un arrêté préfectoral de fermeture administrative jusqu'à mise en conformité, travaux à réaliser "par la Mairie ou le gérant" (sic).

d) Le Maire, ne souhaitant pas laisser en poste le gérant, a notifié celui-ci qu'il n'avait pas l'intention de faire les travaux et qu'il dénonçait la convention amiable. Le gérant est allé au TI pour contester cette rupture "contractuelle" mais le tribunal a donné raison au Maire.

e) Le Maire a alors informé le Préfet de ce jugement et le Préfet a notifié au gérant un commandement d'expulsion (au 28 février), faute de quoi il fera intervenir la Force publique (sic).

Je n'en sais pas plus.

Par AGeorges

Bonjour Toulouseaïng,

C'est déjà pas mal !

C'est à peu près ce que j'avais imaginé, avec une correction pour la notion de bail.

En fait, les CT disposent souvent d'un parc "immeubles" de diverses nature, suite à des legs, ou à des investissements dans une période de richesse communale ...

Le principe est de faire exploiter cela par des particuliers via des convention. Le cas typique est la DSP (délégation de service publique) et le propos de faire gagner de l'argent à la CT, ce qui réduit les impôts des citoyens.

Ces conventions sont un peu hors-la-loi, cad qu'elles ne protègent pas beaucoup le bénéficiaire, rien à voir avec un bail ! Quand la mesure sanitaire a été prise, c'était sans doute sans liaison avec cette convention, le préfet n'ayant pas forcément à en savoir. D'où la demande de travaux à faire faire par la Mairie ou le gérant. La convention prévoyant probablement que les travaux étaient à la charge du gérant, c'était insoluble de ce côté, d'où la suite et l'ordre d'expulsion final.

Comme je l'ai indiqué, le fonds de commerce est attaché au gérant et à sa structure et est expulsé avec le reste !

Pour prendre la place, il faut contacter la mairie et probablement déposer un dossier. Pour les DSP, il y a émission d'une offre par la mairie et il faut "candidater" !

Il faut consulter le panneau d'affichage de la mairie ou voir par internet si c'est ouvert.

Ce type de convention n'est pas forcément intéressant !

Par Toulouseaïng

Merci.

Il risque d'être intéressant car le Maire a accepté (officieusement) de faire les travaux afin de réouvrir le site au plus tôt.

Pour la petite histoire, le site est le seul hôtel-restaurant du coin à 50 km à la ronde, situé très judicieusement entre deux capitales régionales de couleurs politiques différentes, ce qui fait que la plupart des réunions à caractère professionnel entre les entreprises du coin se déroulaient à l'hôtel...

Pour ce qui est du fonds de commerce à reprendre, on n'en parle plus (surtout qu'il ne vaut plus rien), et pour le loyer, le Maire m'a dit : "on verra ça plus tard"...

Par AGeorges

N'espérez tout de même rien avant 1 an 1/2 environ. Le Maire ne peut pas décider seul, il faut que le budget municipal incluant les travaux soit voté, ... et vous ne serez pas forcément le seul candidat à la reprise. N'oubliez donc pas de placer vos pions à chaque occasion.

Par AGeorges

L'exploitation d'un hôtel-restaurant n'est pas un service public.

Personne n'a vraiment prétendu le contraire. La question n'est tout de même pas si simple. Pourquoi une mairie rachèterait-elle un Hôtel-Restaurant ? Est-ce autorisé par le CGCT ? En plus, il est clair que la mairie a racheté les murs. Pas le fonds. Ne parlons plus de ce dernier !

Je me suis limité à donner une référence. Si vous connaissiez le sujet, vous pourriez être surpris de voir sur quoi une DSP peut s'appliquer. Par exemple, beaucoup de marchés, notamment à Paris, sont exploités de cette façon. L'autre étant la régie.

En fait, la notion de Service Public est assez large puisqu'elle peut recouvrir l'ensemble des tâches normalement dévolues à l'Etat (comme fournir des passeports) mais aussi exploiter le domaine public, aux fins de réduire les impôts du contribuable.

C'est tout de même la Mairie qui a signé une convention d'exploitation avec le gérant aujourd'hui expulsé.

Par AGeorges

@Toulousaing,

Comme je l'ai précisé, les conventions sont en général très spécifiques, la mécanique des DSP n'y étant pas forcément attachée ne serait-ce que parce qu'elle y ajouterait des contraintes (depuis 2014 environ - de mémoire) sur le processus de 'recrutement'.

Les AOT ne sont rien de plus qu'une sorte de location temporaire, plutôt prévues pour le commerce de rue. Vous voulez vendre des bananes dans un coin de trottoir inoccupé, vous demandez une AOT. Pour les emplacements fixes comme la plupart des marchés, il y a d'ailleurs un intermédiaire de gestion (association ou autre) qui s'occupe du placement. Chaque commerçant placé par l'intermédiaire n'a pas d'AOT qui lui est propre. La CT peut aussi gérer elle-même. Par exemple, le carré des artistes de Paris, au sacré-cœur, est en régie. Le placier est un fonctionnaire de la ville.

Je ne crois donc pas que, pour exploiter un hôtel-restaurant, la Mairie soit obligée de signer un bail commercial normal. Usuellement, un tel bail est trop protecteur pour le commerçant, et cela ne permettrait pas à la Mairie de garder le pouvoir de changer le titulaire de la convention.

Usuellement, les conventions sont signées pour des durées variables, la durée étant logiquement attachée aux investissements nécessaires. Plus c'est lourd, plus c'est long.

En tous cas, ce qui est sûr c'est que l'incertitude règne quant aux renouvellements. Ce qui n'est pas terrible pour le commerce lui-même. Toutefois, j'ai aussi connu le cas d'une telle convention périmée depuis 20 ans sans que les deux acteurs se soient manifestés ... Tout est donc possible.

J'insiste encore sur le côté relationnel de la chose. Le fait d'avoir des supports à la Mairie est indispensable.

Par Toulousaing

@Nihilscio:

Nous ne connaissons rien de la « convention d'exploitation » avec l'occupant aujourd'hui en voie d'expulsion. C'était vraisemblablement un bail commercial.

Non, puisque je l'ai clairement exprimé dans un précédent message.

@AGeorges: Merci pour vos éclaircissements d'une grande clarté.

Merci à tous deux d'avoir répondu à ma question initiale.

Un mot pour conclure, je ne sais pas si vous ne "savez rien" Nihilscio, mais je sais que vous pourriez améliorer votre communication, à la limite de l'agressivité...

Bye.