



Bail commercial pas mis à mon nom

Par aprin

Madame, Monsieur, Bonjour,
Commerçant depuis 17 ans, je cesse mon activité pour prendre ma retraite. Les murs de mon commerce appartiennent à la mairie. En relisant mon bail, afin de voir s'il y a des restrictions d'activité, je m'aperçois que le bail est resté au nom de la personne qui m'a vendu le commerce il y a 17 ans.
Quelles sont mes obligations vis à vis de la mairie ?
Merci par avance.

Par AGeorges

Bonjour Aprin,
Merci de préciser votre statut de commerçant.

En principe, si vous n'êtes pas le titulaire du bail, vous ne pouvez pas le résilier en liaison avec votre fin d'activité. Il vous faut l'accord du titulaire.

Les clauses du bail peuvent vous aider à déterminer la procédure exacte.

En France, sauf erreur de ma part, un commerçant qui exerce dans un local depuis plus de 3 ans (à vérifier) a le droit d'exiger que le bail soit mis à son nom. Encore faut-il le faire. Ce n'est peut-être pas trop tard pour vous. La procédure risque d'être un peu longue. A voir avec la Mairie.

Par aprin

Bonjour AGeorges,
Merci de votre prompt réponse.
Je suis commerçant indépendant.
Je ne suis pas du tout au fait du juridique ; et ne pensais pas que c'était à moi de demander.
La mairie (commune de 600 habitants) n'était pas au courant que le bail était inchangé...

Par AGeorges

Re Aprin,

Commerçant indépendant n'est pas un statut. Vous exercez ce métier dans le cadre d'une entreprise individuelle ou d'une société (SARL, ...). C'était le sens de ma question.

Par ailleurs, comment pouvez-vous imaginer qu'un bail puisse être changé SANS que le bailleur soit informé ? Un bail est un contrat entre celui qui 'loue', le bailleur, et celui qui occupe le local (le locataire). Si le locataire change, le bailleur doit forcément être informé, ne serait-ce que pour changer le nom du locataire, même si TOUTES les autres clauses du bail restent identiques.

C'est souvent ce qui se passe quand, disons, un commerçant cède son fond de commerce à un repreneur. Sauf mention spécifique dans le bail, le bailleur n'a pas à participer à la cession du fonds de commerce, et le commerçant a changé mais l'activité reste la même.

Cependant, le minimum est d'informer le bailleur (LRAR) du changement de locataire, ce que vous avez visiblement oublié. Pourquoi ne pas le faire maintenant ?

Si vous payez un loyer à la Mairie, ils auraient pu s'apercevoir que le locataire avait changé ... Ils sont donc aussi un peu coupables, et cela devrait pouvoir s'arranger.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le droit au bail peut être cédé librement avec le fonds de commerce : article L145-16 du code commerce. Lorsque le fonds est cédé, le bail l'est également. Vous n'aviez rien à demander.

Lors d'une cession, il n'est pas nécessaire de rédiger un nouveau bail. Le bail en cours poursuit ses effets au bénéfice du cessionnaire, rien ne change. L'exemplaire signé initialement par les parties reste le document en vigueur même si ultérieurement interviennent des changements sur l'identité des parties liées au contrat. Le bailleur a dû recevoir à l'époque une notification de la cession adressée soit par vous soit par le cédant. Cette notification a peut-être été perdue ou a peut-être tout simplement été omise.

Il serait très surprenant que le bailleur ignore que vous êtes l'actuel titulaire du bail.

Si cependant le maire est très procédurier et vous demande de prouver que vous êtes bien le titulaire du bail, il vous suffit de l'en informer officiellement par lettre recommandée accompagnée d'une pièce attestant la cession du bail il y a dix-sept ans comme une copie de l'acte de cession du fonds de commerce par exemple.

Aucun texte n'impose une procédure spéciale à suivre dans les relations entre le bailleur et le locataire lors d'une cession de bail.

Par AGeorges

@Nihilscio

Aucun texte n'impose une procédure spéciale à suivre dans les relations entre le bailleur et le locataire lors d'une cession de bail.

Ce n'est pas tout à fait exact puisque le BAIL lui-même peut imposer la présence du bailleur, voire son accord, lors de la signature de cession du fonds de commerce.

Considèreriez-vous que le "TEXTE" du bail n'a aucune valeur légale ?

Bien sûr, Aprin doit vérifier son bail à ce niveau. Les baux anciens ou ceux de locaux communaux n'étaient pas forcément aussi stricts.

Par Nihilscio

Par texte, j'entends évidemment texte d'ordre public. Je maintiens : aucun texte d'ordre public n'impose une procédure spéciale à suivre dans les relations entre le bailleur et le locataire lors d'une cession de bail.

Si le bail imposait une participation à l'acte du bailleur, dix-sept ans après, il est beaucoup trop tard pour le bailleur pour reprocher un tel manquement au locataire. C'est pour cette raison que je n'ai pas mentionné l'existence possible d'une telle clause.

Quant aux baux anciens, ils étaient tout aussi stricts que les baux convenus actuellement.

Vous cherchez à tout compliquer par des objections inopportunes susceptibles de jeter la confusion. C'est pénible.

Dans le cas présent, il n'y a aucun problème.

Pour la cession prochaine, le point de la participation à l'acte du bailleur serait à vérifier, mais ce n'est pas la question posée.

Le statut sous lequel le fonds est exploité, en société ou en nom propre, ne change strictement rien au problème soulevé qui est en fait un faux problème.

Par AGeorges

@Nihilscio

Cessez donc de vous prendre pour le Dieu du stade !

Vous n'aviez rien à demander.

Où avez-vous lu que j'avais dit qu'il fallait demander ?

Le bailleur a dû recevoir à l'époque une notification de la cession adressée soit par vous soit par le cédant. Apparemment NON puisqu'Arin a dit que la Mairie n'était pas au courant. prouver que vous êtes bien le titulaire du bail, il vous suffit de l'en informer officiellement par lettre recommandée Vous répétez ce que j'ai déjà dit. j'entends évidemment texte d'ordre public D'ici, nous n'entendons rien. Quand on est aussi affirmatif, on fait attention à ce que son texte soit précis. Quant aux baux anciens, ils étaient tout aussi stricts que les baux convenus actuellement. Les lois ayant évolué, ainsi que les habitudes des rédacteurs, cette assertion n'engage que vous.

Vous cherchez à tout compliquer par des objections inopportunes C'est vous qui le dites. MON expérience est différente. J'ai acheté un commerce il y a quelques années alors que le commerçant-vendeur n'était pas le titulaire du bail, ce qui a été constaté très tard. La mise au point de la procédure a pris presque 18 mois au lieu de moins de six mois. Pour démarrer ou se défaire d'un commerce, c'est une situation fort difficile.

Pour ce qui concerne Arin, on sait juste qu'il souhaite s'arrêter mais on ne sait pas si son commerce va être repris ou pas, s'il y a aura un pas-de-porte ou pas. D'où quelques questions sur son statut qui peut ouvrir des dispositifs différents, et n'est donc pas "irrelevant" !

Par Nihilscio

Le mot "texte" dans un contexte juridique désigne un texte de droit écrit c'est à dire un texte législatif ou réglementaire. Simple question de sémantique.

irrelevant : et pourquoi pas ??? ?

Par AGeorges

@Nihilscio

Le mot "texte" dans un contexte juridique désigne un texte de droit écrit c'est à dire un texte législatif ou réglementaire. Simple question de sémantique.

Je n'ai réagi que parce que, dans le message concerné, à aucun moment, vous ne précisiez que le texte du bail pouvait compléter l'absence de texte législatif (ordre public est trop restrictif puisque quand le bail est silencieux, la loi s'applique même si elle n'est pas d'ordre public).

Par ailleurs, on trouve souvent des références dans les textes de loi qui disent "dans le silence des textes ..." et ici, le mot texte s'applique bien aux contrats, baux, etc, lesquels, une fois signés ont une valeur législative, même si elle n'est limitée qu'aux cocontractants.

irrelevant : et pourquoi pas ??? ?

Mais absolument, cher débateur, voire même Mu-Kankei pour ceux dont le clavier ne supporte pas le Katakana (ce qui se fait rare)

Par aprin

@AGeorges : commerçant indépendant en EI.

Bonjour Nihilscio,
Merci de votre intervention.

« Lors d'une cession, il n'est pas nécessaire de rédiger un nouveau bail. Le bail en cours poursuit ses effets au bénéfice du cessionnaire, rien ne change. L'exemplaire signé initialement par les parties reste le document en vigueur » Effectivement, lors de la cession, le notaire a repris le bail du cédant et m'a demandé d'y noter « Vu le (date) et signature ».

« Il serait très surprenant que le bailleur ignore que vous êtes l'actuel titulaire du bail. » Les appels de loyer sont bien établis à mon nom.

« Pour la cession prochaine » Malheureusement, pour, moi, il n'y aura pas de cession.

Merci pour vos conseils.

Par Nihilscio

Mais absolument, cher débateur, voire même Mu-Kankei pour ceux dont le clavier ne supporte pas le Katakana (ce qui se fait rare)

Dans le système de transcription Hepburn universellement adopté, on n'utilise pas le trait d'union et les mots ne commencent pas par une majuscule comme en allemand. Je serais curieux de savoir où vous avez trouvé "Mu-Kankei". On écrit « mukankei ».

Je ne sais pas s'il existe des claviers en kana, (hira plutôt que kata). Ils comprendraient plus de touches que les claviers classiques azerty ou qwerty parce qu'il faudrait quarante-six touches correspondant aux caractères de base au lieu des vingt-six de notre alphabet.

Ce n'est pas le clavier qui permet la transcription dans d'autres systèmes d'écritures (grec, arabe, chinois ou autres) mais le système d'exploitation. Windows est d'ailleurs imparfait parce qu'il ne permet d'écrire en japonais qu'au moyen d'un clavier qwerty sauf à bidouiller dans la base de registres.

Par ailleurs, ?????, ce ne sont pas des katakana mais des kanji. En katakana c'est : ?????, ce qui n'est pas le style normal d'écriture. Le style normal en écriture syllabique emploie les hiragana soit : ?????.

Par AGeorges

Hello Aprin,

Si votre loyer est encaissé à votre nom, c'est que la Mairie est tout de même au courant. Je suppose que vous allez leur communiquer votre cessation d'activité et que le bail sera donc rompu. Cela ne devrait pas poser de problème sauf au niveau du délai si applicable. A vérifier donc.

Notez qu'ensuite, du fait de votre statut d'EI, c'est vous qui serez chargé de "liquider" votre EI, c'est-à-dire vendre l'actif pour payer les dettes éventuelles et que vous devrez déposer le formulaire "P2 CMB" au CFE (centre de formalité des entreprises) pour terminer les opérations.

La procédure est spécifique aux EI.

Bon courage

Par AGeorges

Je serais curieux de savoir où vous avez trouvé "Mu-Kankei". On écrit « mukankei ».

Avec Google, on trouve tout.

Et j'ai bien connu Nyoiti Sakurazawa dans ma jeunesse.

Mais promis, je ne mélangerai plus ???? avec ????