



Acchat d'un FDC dont l'objet est la sous location

Par Alex33

Bonjour,
Question N°1 :

Le code de commerce Art L145-31 interdit la sous location d'un bail commercial sauf stipulation contraire.

Est-ce que lorsque l'on précise dans le bail commercial que l'activité principale de la société sera de sous louer les locaux pour en faire un bénéfice sans qu'il soit possible de réviser le montant du loyer en fonction de ce bénéfice, est-ce que cela crée un FDC de sous location ?

Et en cas de non renouvellement du bail à la fin, le propriétaire devra-t-il bien verser une indemnité d'éviction au locataire principal calculé sur la base des bénéfices de cette sous location ?

Question N°2 :

Le bail stipule qu'il faut l'accord du propriétaire du bâtiment pour pouvoir céder le bail commercial. Pour contourner cet article, peut-on céder directement les parts de la société ?

Merci pour votre avis.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je suppose que vos questions portent sur des locaux donnés à bail commercial pour être exploités comme logements de tourisme, d'étudiant ou autre.

FDC : fonds diffus cosmologique ?

Question n°1 : le locataire évincé en fin de bail a droit à une indemnité d'éviction. Il faut en général compter l'équivalent d'au moins un an de loyer.

Question n°2 : Si l'on cède les parts de la société, on cède avec tous les droits et obligations dont bien sûr le bail commercial, les contrats de travail etc.

Par morobar

Bonjour,

J'ai compris la question autrement:

On bénéficie d'un bail commercial pour exploiter un fond de commerce.

On loue ledit fond de commerce au lieu de l'exploiter directement, et de ce fait on pratique la sous-location des locaux.

Est-ce qu'il y a création d'un autre fond de commerce, en l'espèce une activité de sous-location ?

Par Nihilscio

Je ne vois pas bien l'intérêt de ces interrogations philosophiques. Le locataire exerce une activité commerciale et il y a donc un fonds de commerce dont la notion est laissée à l'appréciation des tribunaux parce qu'il n'est pas définie par le code de commerce. Pour les questions posées, il n'est pas nécessaire de la décortiquer.

La première question porte sur une éventuelle indemnité d'éviction. Ce n'est pas de ce qui constitue le fonds de commerce dont on se préoccupe. Les professionnels du secteur ont établi des formules basées sur des calculs de marges afin d'estimer le montant de l'indemnité d'éviction. En cas de litige, ce sont ces calculs de marges qui seront discutés.

La deuxième question porte les conséquences de la cession des parts sociales. Le local est donné en location à la société et non aux associés ou actionnaires. Les parts sociales peuvent être cédées, il n'en résulte pas une cession du bail et il n'y a donc pas obligation à solliciter l'autorisation du propriétaire du local. Il n'y a guère qu'en ce qui concerne la gestion d'une copropriété qu'on se préoccupe de la personne du gérant ou associé majoritaire parce qu'un mandat de syndic est censé être donné intuitu personae. C'est une exception.

Par Alex33

Bonsoir,
Merci pour la réponse à la question2.

Je reprécise la question 1 avec un exemple.

Le locataire principal du bail commercial (dans le bail, c'est bien noté qu'il va faire de la sous location comme activité), il loue un grand entrepôt avec bureaux pour un montant de 5000? par mois.

Son activité consiste à sous-louer ces locaux en les ayant divisé et donc en multipliant le nombre de locataire, en faisant cela il génère par exemple 10 000? de CA. Comme il a 2000? de charge, il reste donc une marge de 3000?.

La question : Si le bail n'est pas renouvelé au bout des 9 ans, est-ce qu'il pourra réclamer une indemnité d'éviction sur la base de ces 3000? de marge mensuel ?

Par Nihilscio

La base de calcul sera effectivement ces 3 000 ? de marge.

Par AGeorges

Bonsoir Alex,

Petite histoire.

Je suis propriétaire d'un grand local que je n'arrive pas à louer. Je connais un dénommé Alex a qui j'invente une activité de "fonds de commerce de sous-location". Je l'autorise à louer mon local pas cher et à le sous-louer.

Le susnommé est obligé par la loi à me faire intervenir à chaque acte. Il a payé les aménagements pour sous-locataires multiples. Quand je vois que tout est sous-loué, je lui adresse une bonne augmentation de loyer comme la loi m'y autorise, le privant ainsi de la majorité de ses bénéfices.

Elle vous plait mon histoire ?

C'est une réponse possible à votre première question. Méfiez-vous !

La seconde question est un mélange entre personne morale et personne physique qui prouve que vous ne maîtrisez pas encore bien ces aspects. Quand on cède ses parts, c'est en tant que personne physique. Cela ne change pas la société. Or c'est bien elle qui a signé le bail, elle, la personne morale, par le biais de son représentant.

C'est pourquoi je me suis senti obligé de vous alerter sur les dangers de cela. Comme vous l'avez déjà constaté, en règle générale, la sous-location d'un local commercial est interdite. Il y a des raisons pour cela et des bonnes.

Par Nihilscio

Le susnommé est obligé par la loi à me faire intervenir à chaque acte.
Faux.

je lui adresse une bonne augmentation de loyer comme la loi m'y autorise
La loi ne vous autorise pas. Il faut arrêter les élucubrations.

Par AGeorges

Toujours la même réaction, du dénommé Nihilscio, à mes informations. C'est de plus en plus incohérent.

Les information données (les miennes) sont confirmées par :

[url=https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22229]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22229[url]

Il est possible que les mots que j'utilise ne soient pas 100% dans une ligne juridique stricte.
Mais le principe reste le même.

Par exemple, même si la sous-location est autorisée par le bail, le locataire est obligé d'informer le propriétaire de chaque sous-location et de ses conditions. C'est écrit en toutes lettres dans le texte du VosDroits ci-dessus.

Au niveau du propriétaire, il y a des délais de réaction. Mais tout ce qui a été dit est véridique, et la petite histoire une sorte d'arnaque tout à fait possible.

Et, pour mémoire, mon pseudo est AGeorges, pas Antoine.

Par Nihilscio

Toujours la même réaction et je ne changerai pas. Lisez le code de commerce avant d'affirmer n'importe qui.

je lui adresse une bonne augmentation de loyer comme la loi m'y autorise

On rêve ! Qu'est-ce qu'un contrat ? Un accord entre deux personnes. Le loyer ne peut évidemment pas être modifié unilatéralement à sa guise par le propriétaire.

La question qui se pose dans le cas présent n'est pas du tout la sous-location. Il faudrait chercher un peu à comprendre de quoi il s'agit. Essentiellement il s'agit de confier l'exploitation d'un immeuble à un prestataire de services à qui l'immeuble est donné à bail sous le régime des baux commerciaux. La solution est courante en matière de résidences de tourisme, de résidences pour étudiants ou de maisons de retraite. C'est bien rôdé, notamment en ce qui concerne l'indemnité d'éviction qui fait l'objet d'une jurisprudence abondante. En pratique, sauf situations sortant de l'ordinaire, il faut compter entre un et deux ans de loyer.

Dans le cas présent, il s'agirait de l'exploitation d'un immeuble comprenant des entrepôts et des bureaux. Cela peut parfaitement se faire sur le modèle des résidences pour étudiants : les locaux ne seraient pas loués (ou plutôt sous-loués) pour habiter mais pour héberger des entreprises ou pour mettre à leur disposition des locaux de stockage pour une courte durée. Par exemple, la formule conviendrait à une pépinière d'entreprises. Le locataire s'occupe de tout et supporte le risque commercial, le propriétaire perçoit un loyer fixe quelle que soit l'occupation des locaux. Vous croyez que pour louer (en fait, plus exactement, sous-louer) un studio pour une semaine dans une résidence de tourisme, le locataire exploitant demande l'autorisation au propriétaire ?