Cession d'un bail commercial suite à une cession de fonds

Par Kevin_Frenchy

Bonjour,

Je me permets de solliciter vos avis et conseils dans le cas d'un locataire de bail commercial.

Je suis particulier, propriétaire d'un petit local commercial loué depuis 2018. Je ne réside pas sur place.

Contexte :
Au cours de l'été 2023, ce locataire (ayant accumulé plus de 6 mois de dette de loyer), m'indique par l'intermédiaire de son cabinet conseil qu'il va vendre son fonds de commerce.

Bien que ne m'y opposant pas sur le principe (je pense d'ailleurs que je n'en aurai pas le droit), je demande au cabinet conseil :
- que les loyers soient mis à jour avant la cession
- qu'un état des lieux du local soit effectué avec le cédant et le repreneur

En novembre, une grande partie des loyers a été mise à jour et je reçois un acte de cession de la part du cabinet conseil m'indiquant que le fonds à été cédé.

Aucun état des lieux, aucun bail, n'a pu être signé avec le repreneur.

Depuis novembre, le problème est :

- que je ne reçois aucun paiement de caution du repreneur
- que je ne reçois aucun aucun paiement de loyer du repreneur 3 mois déjà de retard
- et qu'un litige sur l'état du local commence à naitre car le repreneur souhaite finalement que des travaux soient pris en charge (alors qu'il s'est semble t-il arrangé avec le cédant).

Questions :
Bref, dans cette situation, j'aimerai connaitre le cadre de ce qui est possible.

- Le repreneur est-il en droit d'occuper le local sans bail ?
- Puis-je m'opposer à la cession du fonds ?
- Le cédant est-il garant des défauts de paiement du repreneur ?
- Si je mandate un huissier, vers qui dois-je le tourner ?
- La responsabilité du cabinet conseil est-elle engagée, car les pratiques me paraissent très légères ?

Je ne sais pas comment me sortir de cette situation ou 3 interlocuteurs que sont le cédant, le repreneur et le cabinet conseil me mène en bateau depuis des mois.

En vous remerciant par avance pour vos retours,

Kevin

Par Nihilscio

- Le repreneur est-il en droit d'occuper le local sans bail ?
La question ne se pose pas. Le bail a été cédé au repreneur du seul fait de la cession du fonds de commerce. L'actuel occupant est locataire du local.

- Puis-je m'opposer à la cession du fonds ?
Non. Vous pouvez tout au plus exiger du locataire qu'il respecte une certaine procédure portant sur la cession du bail, qui peut être une demande préalable d'agrément du repreneur, mais à la condition que ce soit prévu dans le bail. En ce cas vous ne pouvez vous opposer à la cession du bail sans motif sérieux et légitime. En principe le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail au profit du cessionnaire du fonds de commerce.

- Le cédant est-il garant des défauts de paiement du repreneur ?
Il ne peut l'être que si c'est stipulé dans le bail et pour une durée d'au plus trois ans.

- Si je mandate un huissier, vers qui dois-je le tourner ?
Vers le nouveau locataire pour ce qui concerne les impayés postérieurs à la cession du bail et vers l'ancien s'il lui reste encore une dette née antérieurement à la cession.

- La responsabilité du cabinet conseil est-elle engagée, car les pratiques me paraissent très légères ?
Non. Vous n'avez aucune action contre le conseil de votre adversaire. Celui-ci n'a d'obligation qu'envers son client. Il a pour mission de défendre les intérêts de ce dernier, il n'a pas mission de défendre les vôtres.

Par Kevin_Frenchy

Merci @Nihilscio pour votre retour clair et concis.

Validité de la cession :
J'en comprends que le repreneur est donc tout à fait en règle et peut jouir du local avec ses droits et ses devoirs en lieu et place du cédant. OK.

J'en comprends que j'ai donc désormais à faire à 2 débiteurs :
- l'un, le cédant, pour ce qui concerne la période antérieure à la cession du fonds.
- l'autre, le repreneur, pour ce qui concerne la période postérieure à la cession du fonds (le bail ne prévoyant pas de cautionnement particulier à la cession)

Merci à vous pour ces points d'éclaircissement.

* *
*

Je me permets de compléter ma demande pour bien comprendre tous les aspects, notamment sur le dépôt de garantie et les dettes au moment de la cession.

Dépot de garantie :

La cession n'ayant pas fait l'objet d'un état des lieux, qu'en est-il de la caution versée en 2018 par le cédant ?
- Dois-je la lui restituer et demander un dépôt de garantie au preneur ?
- Dois la conserver puisqu'aucun état des lieux n'a pu être effectué et que le preneur à engager des travaux ?

Dette de loyer et cession du bail :
Il est stipulé au bail "Aucune cession ne pourra être faite si le PRENEUR n'est pas entièrement à jour des loyers accessoires exigibles."
Cela ne peut-il pas remettre en cause la cession du fonds ?

Encore merci !

Kevin

Par Nihilscio

Le bail n'a pas été interrompu, donc vous conservez le dépôt de garantie. Vous le rembourserez au locataire en place fin de bail. Vous n'avez rien à faire.

« Aucune cession ne pourra être faite si le PRENEUR n'est pas entièrement à jour des loyers accessoires exigibles."
Cette clause est légale. Vous auriez pu vous opposer à la cession et la faire bloquer au moyen d'une action en référé dès que vous avez été informé du projet. Mais il serait illusoire maintenant que c'est fait d'espérer obtenir une annulation du tribunal.

Vous auriez dû réagir sans attendre six mois et, au plus tard, lorsque le locataire vous a informé de la prochaine cession

du fonds de commerce.

Par Kevin_Frenchy

Entendu, compris.

Merci encore @Nihilscio pour votre retour !

Kevin