



Propriété licence 4 ?

Par **Entoine**, le **18/12/2021** à **21:03**

Bonsoir,

Je me permets de vous solliciter pour des éclaircissements sur ma situation.

J'ai fait l'acquisition il y a 5 ans d'un immeuble à usage mixte, avec au RDC un bar-tabac. Des locataires étaient déjà en place, il y a eu reprise de bail.

Ils parlent à nombreuses reprises (et avant même mon achat) de vendre leur affaire et de quitter la région, qu'ils n'aiment guère, mais ne font rien pour (prix de vente exorbitant, aucun travaux de fait, tandis que l'activité du commerce diminue de plus en plus).

Voulant anticiper leur départ et pour éviter de me retrouver avec un local vide, j'envisage potentiellement de reprendre l'affaire (dans l'idée d'en faire autre chose, ayant de l'expérience en restauration).

Dans cette optique, je me pose la question de la propriété de la licence 4.

En effet, le commerce existe depuis des décennies ; par ailleurs, le précédent propriétaire possédait l'immeuble et le commerce ; lorsqu'il a vendu le bar-tabac en premier, il a rédigé un bail avec comme destination :

« A usage de bar licence IV et débit de tabac ».

Sur l'acte de vente du commerce, il est écrit que les preneurs ont fait l'acquisition, notamment, d'éléments incorporels y compris « le bénéfice de la licence de 4eme catégorie ». Y est joint un annexe de mutation du débit de boissons.

Je sais qu'il existe des configurations dans lesquelles la licence appartient aux murs, notamment dans le cas d'immeuble spécifique à une destination particulière et qu'il peut y avoir une différenciation faite entre l'exploitant du débit et le propriétaire de la licence.

Le précédent propriétaire m'a indiqué que la licence appartenait bien aux murs mais hormis cette affirmation orale, je n'ai ni document ni autre trace écrite.

1) Au vu des éléments évoqués ci-dessus et de l'inscription de la licence IV sur le bail, je me pose la question de qui est réellement propriétaire de cette licence ?

2) Par ailleurs, le bail n'a pas été renouvelé et est pour le moment en tacite prolongation. Je lisais sur service-public.fr et autres sites, que dans ce cas le preneur n'en était plus le titulaire. Sachant que l'existence du fonds de commerce est grandement lié à la présence ou non du bail, qu'advierait-il de la licence IV (et du fonds) en cas de cessation d'activité sans vente ? En tant que propriétaire de l'immeuble, suis-je prioritaire sur l'un et/ou l'autre de ces éléments en cas de vente, vente aux enchères ou autres situations ?

Je vous remercie par avance d'avoir pris le temps de me lire, et pour vos réponses.

Cordialement.