



Cession d'un fond de commerce avec bail en cours

Par **blot**, le **21/01/2015** à **10:26**

Je suis propriétaire de murs commerciaux avec un locataire qui a un bail conclut en octobre 2014 pour une période de 9 ans. Les murs sont sur le point d'être vendus mais en parallèle le locataire est sur le point de vendre son fonds de commerce. Ma question est la suivante le bail qui est en cours doit-il être renouvelé pour être mis au nom du nouveau futur locataire ou pas? Le bail court toujours ou pas? Quelle est la solution dans ce cas?

Merci par avance

Par **Louis LKC**, le **31/01/2015** à **17:06**

Bonjour monsieur,

Vous avez conclu avec un locataire, un contrat de bail commercial pour une période de 9 ans. Dans ce type de bail, le locataire a un droit de renouvellement du bail à l'issue des 9 ans.

Dans votre situation, votre locataire est sur le point de vendre son fonds de commerce, ce qui laisse supposer qu'il ne sera plus commerçant. Lorsque l'on vend un fonds de commerce, le droit au bail est compris dans la vente.

Par conséquent et dans son intérêt, il vous demandera sûrement le renouvellement du bail pour pouvoir vendre son fonds de commerce dans l'hypothèse où il n'aurait toujours pas trouvé d'acquéreur avant la fin du contrat de bail.

Dans une autre hypothèse où il vendrait le fonds de commerce avant la fin du contrat de bail, le droit de bail serait transmis à l'acquéreur en même temps que le fonds de commerce.

En somme, si le fonds de commerce est vendu, vous aurez un nouveau locataire, sous réserve d'une éventuelle clause d'agrément contenue dans le contrat de bail et qui vous permettrait d'agréer ou de ne pas agréer l'acquéreur pour un motif légitime.

Dans votre situation, le locataire a tout intérêt à demander le renouvellement du contrat de bail, d'une part pour continuer à exercer son activité en attendant de trouver un éventuel acquéreur, et d'autre part pour pouvoir effectivement céder son fonds de commerce puisqu'en le cédant, il doit assurer à l'acquéreur le droit au bail. Mais par précaution, je vous conseille tout de même d'inviter votre locataire, 6 mois avant l'arrivée du terme, à renouveler le contrat de bail par exploit d'huissier, si vous voulez bien sûr que le contrat soit renouvelé.

Par ailleurs, sachez qu'en cas de refus de renouvellement de votre part, vous risqueriez de

payer à votre locataire une indemnité d'éviction qui peut être assez élevée.

Je reste à votre disposition pour d'éventuelles précisions.

Cordialement,

Louis.