



## changement de nom sur bail suite décès

Par **tagada13**, le **16/07/2010** à **12:03**

Bonjour,

mon père est décédé en avril. Il a un commerce avec un bail de location qui se termine en septembre prochain. Nous, mon frere, ma soeur et moi sommes les héritiers et nous avons réouvert son commerce.

La quittance de loyer est depuis juillet à nos noms, comme nous l'avons demandé à l'agence. Mais l'agence ne veut pas nous refaire le bail à nos noms, car le loyer est 2 fois moins cher que les prix du marché. L'agence me dit que si le bail est refait, les conditions ne seront plus les mêmes (augmentation du loyer !!).

A noter que mon père, il y a quelques années, a gagné un procès contre l'agence, car ils avaient doublé son loyer.

est-ce qu'un texte de loi, les obligerait à refaire le bail, puisque celui-ci est au nom d'une personne décédée, et les quittances sont au nom d'autres personnes ?

espérant avoir été claire,  
merci et bonne journée  
vi

Par **dobaimmo**, le **16/07/2010** à **18:23**

Bonjour

vous avez rouvert son commerce à 3 : vous êtes vous immatriculés tous les trois ? comment avez vous procédé avec la réouverture ?

le même bail continue, que le commerce ait été vendu, ou continué par les héritiers. Il convient cependant que le commerce soit régulièrement ouvert. et il n'y a pas lieu de changer le bail.

par contre y a t'il eu un transfert du fonds par le biais de la succession ? avez vous fait des actes chez un notaire ?

cordialement

Par **tagada13**, le **19/07/2010** à **08:21**

Bonjour et merci de m'avoir répondu

Nous allons créer une SNC car mon père était en nom propre.

Nous avons réouvert le commerce, il fonctionne (achat/vente/dépenses) pour l'instant toujours au nom de notre père.

La succession est en cours chez le notaire, mais comme nous ne pouvons pas rester en indivision, nous sommes obligés de créer une SNC avec vente du fonds de commerce (imposé par les douanes car commerce très réglementé).

Nous devons voir avec le notaire, mais lui n'est pas "compétent" dans le droit de l'immobilier. Le bail doit-il être changé ou un avenant serait-il mieux ?

Si vous avez des textes de loi ou une réglementation, que je puisse envoyer au bailleur, ce serait sympa et d'une grande utilité.

en vous remerciant

bonne journée

Par **dobaimmo**, le **19/07/2010 à 09:55**

Si vous achetez le fond (ou s'il vous est attribué par succession car je ne vois pas ce que cela change pour les douanes, et qu'il est apporté ensuite à une snc), vous bénéficiez du bail commercial sans avoir besoin d'en refaire un. vous n'aurez donc pas d'augmentation de loyer. le bail est au nom de votre père, il sera transmis sans que le propriétaire ne puisse s'y opposer au propriétaire du fonds (vous et votre snc en l'occurrence, mais sans changer de nom. c'est la cession du fonds qui génère la transmission du bail (avec une signification au propriétaire. il faut voir ce qui est indiqué là dessus dans le bail d'origine)

Par contre, comme le bail arrive à échéance, il va falloir que le propriétaire, s'il veut vous augmenter plus que l'indice, vous envoie par huissier un congé avec offre de renouvellement. De votre côté, vous n'avez pas forcément besoin de bouger dans l'immédiat pour demander le renouvellement, par contre, il faudra bouger (s'il ne l'a pas fait) avant l'échéance des 12 ans, pour éviter le déplaçonnement.

le tout résulte du décret de 1953 codifié depuis. Je trouve bizarre que votre notaire soit incompetent sur les baux commerciaux; Il y a quand même un B A BA qu'ils sont censés tous connaître  
cordialement

Par **tagada13**, le **19/07/2010 à 10:10**

Merci beaucoup de votre réponse  
je vais en parler ce soir au notaire

bonne fin de journée