



## CESSION D'UN DROIT AU BAIL

Par **FIVELO**, le **27/05/2009** à **17:59**

Bonjour,

J'ai racheté un "fond de commerce" en 2005. Avec un bail jusqu'en 2012. L'activité que j'exerce n'est plus rentable. Par conséquent je ne trouve aucun acquéreur pour mon "fond de commerce". Par contre beaucoup seraient intéressés par le "droit au bail". Ce qui entraînerait obligatoirement une autre activité sur le lieu. Hors, le bail qui a été signé par mon prédécesseur, et que j'ai donc repris à mon compte, stipule que **le "preneur" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail sans le consentement préalable express et par écrit du "bailleur" sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce**. J'ai donc contacté, verbalement, le propriétaire pour connaître son sentiment. J'ai essuyé un refus catégorique de sa part de modifier quoi que ce soit et donc de me donner le consentement voulu.

Que puis-je faire pour arriver malgré tout à vendre rapidement et dans de bonnes (ou pas trop mauvaises) conditions ?

Merci de votre réponse

Par **ardendu56**, le **27/05/2009** à **19:11**

FIVELO, bonsoir

A savoir si ce n'est pas une clause abusive : Clause qui figure dans un contrat conclu entre un professionnel et un non professionnel, qui révèle un abus de puissance économique et qui crée donc un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment du consommateur.

Les clauses déclarées abusives par le juge sont réputées non écrites et le contrat subsiste dans ses autres dispositions.

Vous pouvez contacter la DGCCRF au 39.39 ou la maison de justice et de droit : Accessible gratuitement à tous sans rendez-vous, la Maison de Justice et du Droit assure une justice de proximité au service des citoyens. Elle propose une aide confidentielle en matière d'informations et de conseils sur les droits et obligations de chacun. 40% des motifs de consultation concernent le droit à la famille (divorce, séparation, exercice de l'autorité parentale sur l'enfant mineur) et le droit des personnes. Les demandes particulières y sont bien sûr traitées, comme celles relevant du droit du logement, de la consommation, droit des étrangers ou même droit administratif.

Vous y trouvez :

- un accueil et une information juridique assurés par du personnel détaché du Tribunal de Grande Instance.
- une permanence d'orientation juridique de l'agent d'accès au droit mis à disposition par le Conseil Départemental de l'Aide Juridique.
- une permanence éducative à destination des familles

- Des consultations juridiques

- par des professionnels du droit, chargés de l'assistance ou de la représentation des justiciables devant les juridictions.
- par des notaires.

- Le règlement des conflits entre particuliers

Des médiateurs et des conciliateurs de justice sont présents à la Maison de Justice et du Droit pour régler des différends de nature civile (litiges en matière de consommation, voisinage, logement...)

J'espère que vous trouverez une réponse.

Bien à vous.

Par **FIVELO**, le **28/05/2009** à **16:49**

Bonjour,

Merci de cette réponse mais nous sommes bien là dans le cas de deux professionnel... Une société propriétaire d'un local le loue à une autre société pour y établir un commerce. Un contrat est établi entre elles. Contrat qui stipule l'exclusivité de l'activité. On ne pourra donc céder le bail qu'à une entité qui reprendrait cette activité. Ce qui fut mon cas. J'ai cru dans l'affaire. A travers une SARL, j'ai racheté le fond et j'exerce la même activité. J'ai donc repris ce contrat à mon compte. Contrat que je n'ai pas signé, c'est vrai, mais qui faisait partie intégrante du fond. Aujourd'hui je perd de l'argent en continuant. D'où mon intention de vendre. En refusant cette modification mon propriétaire me bloque totalement. Impossible de céder à "un successeur dans le commerce" puisqu'il ne se trouve personne prêt à reprendre l'activité (tout le monde n'est pas "une bonne poire" comme je le fus), ni à tout autre à cause de cette clause. Soit je mets simplement la clef sous la porte et je lui rends son local, pour lequel il ne me devra rien (ce qu'il attends), et me laissera avec mes dettes. Soit j'attends de ne plus pouvoir lui payer le loyer, et il aura tout loisir de mettre fin au bail et de me virer...  
Que faire ?

Par **jeetendra**, le **28/05/2009** à **17:22**

**le "preneur" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail sans le consentement préalable express et par écrit du "bailleur" sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce.[s]/[s]**

bonjour, cette [fluo]clause (d'agrément)[/fluo] fréquente dans les baux commerciaux est licite, non-abusive, c'est logique, en cas de cession du bail commercial, généralement l'agrément

du bailleur est nécessaire (express, tacite).

Y compris surtout en cas de [fluo]déspécialisation (changement)[/fluo] de l'activité commerciale pratiquée dans le local loué, dans votre cas, la cession ne poserait pas de problème pour le bailleur, si c'est la même activité qui sera exercée par le repreneur.

Apparemment comme ce sera une autre activité à vous lire ça coince, contactez votre [fluo]Chambre de Commerce[/fluo], ils ont un service juridique compétent, courage à vous, cordialement

-----  
[fluo]De region-limousin.ae.oseo.fr[/fluo]

[fluo]Mon bail contient une clause restreignant la cession du bail [/fluo]« au successeur dans le fonds de commerce ». Puis-je malgré tout céder le bail à une personne qui souhaite exercer une nouvelle activité ?

Non, sauf accord du bailleur. En effet, le bail peut contenir une clause qui interdit au locataire de céder son bail à une personne autre que l'acquéreur de son fonds de commerce.

[fluo]En présence d'une telle clause, pour que la cession soit régulière, le locataire doit céder son bail comme un élément du fonds de commerce, et en même temps que celui-ci.[/fluo]

[fluo]Si le locataire souhaite céder valablement son bail seul, il devra, au préalable, conclure avec son bailleur un avenant modifiant le bail commercial sur ce point, ou obtenir l'accord exprès du bailleur, au plus tard, dans l'acte de cession du bail.[/fluo]

[fluo]A défaut, la cession de bail serait irrégulière, et le bailleur pourrait obtenir :[/fluo]

- l'expulsion du locataire cessionnaire,
- la résiliation du bail commercial,
- le non renouvellement du bail commercial sans avoir à verser d'indemnité d'éviction au locataire.

[fluo]Bon à savoir :[/fluo]

Lorsque le locataire demande à bénéficier du droit à la retraite, il peut céder son bail seul, même pour activité différente de celle qu'il exerçait dans les lieux loués. Il doit alors respecter une procédure spécifique.

Ainsi, le locataire doit signifier son intention de céder son bail, au bailleur et aux créanciers inscrits sur son fonds, par acte d'huissier. Il doit préciser l'activité envisagée par le cessionnaire du bail et le prix de cession proposé.

Le bailleur peut alors, dans un délai de deux mois à compter de la signification :

- racheter le bail, par priorité,

- ou accepter la cession envisagée,

- ou, enfin, s'opposer à la cession, en saisissant le Tribunal de grande instance.

Il doit cependant invoquer un motif légitime et sérieux pour voir son argumentation accueillie par le tribunal.

Ainsi, si le bailleur ne saisit pas le tribunal dans le délai de deux mois, ou encore s'il garde le silence pendant deux mois, il est réputé avoir accepté la cession de bail

Par **lecédantmasqué**, le **17/09/2013 à 18:58**

NOTA BENE: la déspecialisation des activités spécifiées dans le bail commercial du cédant n'est pas possible dans le cas d'un bail de sous-location .