



Cession fond de commerce et bail non signé??

Par **rofix760**, le **03/01/2011** à **05:45**

Bonjour,

Je suis en possession d'un bail commercial depuis fin 1999, ce bail n'a pas été signé. Mais le propriétaire m'envoie bien les quittances de loyer tout les mois, que je lui règle. A la fin du bail, j'ai demandé un renouvellement par acte huissier. Le propriétaire n'a pas répondu, ce qui vaut à une tacite reconduction. Aujourd'hui, je voudrais céder mon bail avec mon fond de commerce. Est ce que je pourrais fournir juste l'ancien bail ? ou je suis obligé d'en avoir un signé par le bailleur ?

cordialement

Par **Christophe MORHAN**, le **03/01/2011** à **23:15**

vous avez demander le renouvellement de votre bail, le propriétaire n'a pas répondu, ce n'est pas une tacite reconduction mais d'un nouveau bail d'une durée de 9 ans.

ensuite le fait que votre bail ait reçu un commencement d'exécution depuis tant d'années me semble suffisant.

Vous pouvez toujours faire intervenir le bailleur lors de la cession du fonds de commerce si par voie notariée au lieu de lui signifier la cession par voie d'huissier.

Par **lexconsulting**, le **03/01/2011** à **23:25**

Bonjour

Vous avez fait le nécessaire en sollicitant le renouvellement du bail par voie d'huissier.

Si le bailleur ne s'est pas manifesté dans les 3 mois de l'acte d'huissier, le bail est renouvelé dans les mêmes conditions que le précédent.

Par conséquent, il vous appartient de vérifier dans le bail renouvelé à l'identique, les conditions

appliables à la cession du bail commercial.

Vous n'êtes pas tenu à l'égard du futur acquéreur, de justifier d'un nouveau bail, mais de l'acte d'huissier sollicitant le renouvellement. Il s'agit, en effet, d'une condition prévue par la loi, suffisante en l'espèce.

Par contre il vous faudra impérativement l'accord du bailleur sur la cession à venir

Bien cordialement

Lex Consulting
<http://www.lexconsulting.fr>

Par **Christophe MORHAN**, le **03/01/2011** à **23:48**

bonsoir,

excusez moi, votre réponse me semble juste mais désaccord MINEUR sur "accord".

l'accord du bailleur par rapport à la cession du fonds? Pas nécessairement.

peut être le bail contient une clause d'agrément? peut être pas?

Au pire le respect de la formalité de la signification article 1690 du code civil est suffisant.

Par **rofix760**, le **04/01/2011** à **00:56**

Bonjour,

Merci pour les réponses.

Voici la partie du bail traitant de la cession.

ARTICLE 10 - CESSION SOUS -LOCATION

10.1. Cession

Le Preneur ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, si ce n'est et exclusivement à son successeur dans la

même activité ou commerce exercé, et tout en restant garant et répondant solidairement de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers échus non payés au jour de la cession que des loyers

courants à échoir et de "exécution des clauses et conditions du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les cédants successifs pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements.

La cession devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié, auquel le bailleur sera appelé à concourir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. quinze jours au moins à

l'avance, sous peine de nullité. ledit acte devant reproduire l'obligation prévue au paragraphe précédent.

Cette stipulation s'applique à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toute société de quelque forme qu'elle soit, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante.

Un original enregistré ou une grosse de la cession de bail ou de l'apport devra être signifié au Bailleur dans les termes de l'Article 1690 du Code Civil, sans frais, dans le mois de la cession, sous peine de nullité de ladite cession.

En cas de mise en location-gérance, le Preneur devra notifier au Bailleur la mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat, étant précisé qu'il demeurera alors seul responsable vis-à-vis du Bailleur de la complète exécution des termes du présent bail.

Le locataire gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du Bailleur. Aucune cession ou mise en location-gérance ne pourra être réalisée si le Preneur n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.

Par **lexconsulting**, le **04/01/2011** à **07:43**

Et bien donc, nous sommes fixés sur la nécessité de l'accord du bailleur, ce qui est le cas dans la quasi totalité des baux commerciaux correctement établis et soumis aux dispositions des articles L145-2 et suivants du Code de Commerce

La simple signification prévue à l'article 1690 du Code Civil n'est donc pas suffisante

Bien Cordialement

Lex Consulting

Par **Christophe MORHAN**, le **04/01/2011** à **07:55**

Les baux en BRETAGNE n'ont pas la chance d'être aussi bien rédigés que par chez vous, cest bien dommage!

quelle chance pour certains...

attention au paasage à la présence de clause de garantie solidaire du cessionnaire // loyers, lourd de conéquences, elle figure peut être dans votre bail.

Par **lexconsulting**, le **04/01/2011** à **08:41**

La clause est effectivement présente à la lecture de l'article 10 reproduite par rofix70

Mentalist a parfaitement raison d'attirer votre attention sur ce point; "solidarité des paiements à échoir"

Il est nécessaire de bien appréhender ce point.

Sinon je rassure nos amis bretons, la plupart de leurs baux commerciaux sont correctement établis :-)

Bien Cordialement

Lex Consulting

Par **Christophe MORHAN**, le **04/01/2011** à **12:44**

pour la rédaction de celui-ci je me pose justement une question qui pourrait avoir des répercussions importantes.

//clause DE GARANTIE SOLIDAIRE:

certain y voient un engagement autonome distinct du cautionnement

l'article 1326 du code civil s'applique t'il? pour la CA de lyon le 12/10/2004, non mais la jurisprudence est t'elle bien fixée en la matière? (je n'ai pas beaucoup cherché) il s'agissait d'un bail sous seing privé ou notarié?

Quand à la durée de cet engagement: pour tous les baux renouvelés?

Par **JURISNOTAIRE**, le **04/01/2011** à **16:14**

Bonjour à toutes et tous.

Juste un point:

Le décret de 1953 (modifié et repris) n'impose pas l'accord ou agrément du bailleur, en cas de cession du bail [s]avec le fonds[s], à un successeur dans le [s]même commerce[s]; et dans ce cas, une signification extrajudiciaire postérieure à l'acte suffit à régulariser la situation.

Si Rofix vend des bretelles et des ceintures, et que l'acquéreur de son fonds vendra des ceintures et des bretelles (et des fixe-chaussettes)(si ça existe encore), nul besoin n'est de convier-convoquer le bailleur à l'acte de cession, laquelle pourra même être régularisée sans qu'il en soit informé.

Le bail dont s'agit acquiesce à ceci, en stipulant: [...]Le Preneur ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, **si ce n'est et exclusivement à son successeur dans la même activité ou commerce exercé**[/b][...]

Ce qui, lu à l'envers (mais est-il besoin de le dire?), signifie:

-le preneur est entièrement libre de vendre son fonds à qui fera négoce identique, et tant-pis(mieux?) si le proprio n'est pas content.

L'esprit des textes, est d'éviter des "déspécialisations sauvages", mettant le propriétaire

devant le fait-accompli-imposé d'un nouveau locataire exerçant une (inédite) activité commerciale bruyante, malodorante; ou porteuse... d'autres désagréabilités(non?) notamment pour le voisinage; ce qui pourraient lui porter tort (au proprio).
Et le choix reste ouvert, puisqu'il existe "les baux commerciaux tous commerces" (mais plus chers).

Cela procède de la philosophie de la "propriété commerciale", qui accorde des droits et pouvoirs exorbitants (stabilité-sécurité du commerce) au locataire-preneur ("indéboulonnable")(le propriétaire n'est "presque plus chez lui").

Or Rofix explique: [...] *-Aujourd'hui, je voudrais céder mon bail [s]avec mon fond de commerce[/s].*

Il semble bien que dans ce cas de figure, ne s'agissant pas de ce que serait une cession de bail commercial seul, isolé-individualisé des autres éléments du fonds (alors non vendus); et si l'acquéreur poursuit par la suite, la même activité commerciale dans les locaux (à lui de voir ultérieurement, les éventuelles déspecialisations partielles ou totale à obtenir de son bailleur), l'accord et la présence du propriétaire soient superflus.

Entièrement d'accord avec tout le reste des avis émis, et notamment l'importance du risque(danger?) du "garant et répondant solidaire".

Pour ce qui est de la jurisprudence, je suis (complètement) désactualisé.

Bien à vous, et belle et bonne année !

P.-S. La rédaction de la clause relatée, paraphrase celle du "Jurisclasseur notarial". Merci de la qualifier de bonne. En général, elle l'est (la rédaction du Juris).

Par **rofix760**, le **05/01/2011** à **22:33**

Bonsoir,

Merci pour toutes vos réponses.

Si j'ai tout bien saisi, je n'aurais pas besoin de demander l'accord du bailleur, puisque la personne qui va reprendre mon fond de commerce continue la même activité.

Mais selon certain, vaut mieux l'en informer, ca ne coute rien, histoire d'éviter des surprises.
Concernant la clause de garantie et solidarité, dans mon cas, c'est un membre de ma famille proche, y aurait pas de soucis.

En tout cas, un grand merci à vous, votre forum est génial.

Bonne année à vous tous et longue vie à ce forum !