Image not found or type unknown

Refus systématique de ma propriétaire de ceder mon bail

Par **mademoiselle M**, le **20/04/2011** à **17:17**

Bonjour à toutes et à tous,

Cela fait plusieurs années que j'ai informé ma propriétaire de ma volonté de céder mon bail. Après lui avoir présenté un premier acquéreur, elle a accepté. Puis le jour de la signature, elle ne s'est pas présenté sous prétexte qu'elle avait changé d'avis. A cause de cela, j'ai dû fermer la boutique durant 6 mois car stock soldé complètement et le temps de se réapprovisionner (création personnelle et artisanale). Durant les 6 mois de fermeture, elle a fait jouer la clause résolutoire car je n'ai pas pu régler les loyers. J'ai fait appel à un appel, conclusion: elle a annulé la procédure. J'ai à mon tour fait appel à la justice pour demander des dommages et intérêts, la justice m'a donné raison.

Depuis cet incident, elle me refuse systématiquement les acquéreurs du bail (des acquéreurs sérieux et solvables). Je tiens à vous préciser que je n'ai toujours pas régler les 6 mois de loyers (dû à la fermeture forcée). Mon bail arrivera à terme le 4/12/2011.

mes questions sont les suivantes:
1- A t'elle le droit de refuser systématiquement les acquéreurs du bail? Mon commerce est à la dérive et je souhaiterai vraiment passer à autre chose pour pouvoir me refaire une santé financière. Mon compagnon est en surendettement et j'ai à charge 2 petites filles.
2- Dois-je demander un renouvellement de bail le 4 juin 2011 (soit 6 mois avant la date fatidique) pour éviter de le perdre dans l'attente de le vendre?
3- Est-elle en droit de refuser ce renouvellement sous prétexte que les loyers sont impayés?

C'est avec beaucoup d'impatience que j'attends vos réponses pour trouver une issue à cette histoire cauchemardesque qui dure depuis des années.

Merci à vous toutes et tous.

Mademoiselle M

Par **fra**, le **21/04/2011** à **17:37**

Bonjour, Mademoiselle,

Premièrement, il semble que votre affaire concerne [fluo]une cession de fonds de commerce[/fluo] et aurait due intégrer la rubrique Droit des entreprises, mais peu importe.
Outre le fait que vous ayez obtenu gain de cause devant le Tribunal face à votre bailleresse, [fluo]au cas où vous vendez votre fonds de commerce[/fluo] (et, il semble qu'il y ait urgence), [fluo]cette dernière ne peut bloquer la cession par son refus[/fluo] et cela doit être stipulé dans votre bail. Au surplus, une décision de la [fluo]Cour d'Appel de Rouen (2ème chambre civile) en date du 23 mars 1995[/fluo] a rappelé ce principe selon lequel ".....les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce [fluo]sont frappées de nullité[/fluo], quelle qu'en soit la forme, cette clause revenant à violer les dispositions de l'article 35-1 du décret du 30 décembre 1953....".
D'autant plus, qu'il doit être aussi prévu que vous vous portiez garant de votre cessionnaire pour le temps restant à courir sur le bail.
[fluo]En revanche, il faut signifier la cession du bail, incluse dans la cession du fonds, à votre bailleresse dans les formes imposées par l'article 1690 du Code Civil.[/fluo]

Je pense que vous auriez pu céder plus tôt.

Par **mademoiselle M**, le **22/04/2011** à **15:30**

Bonjour,

Toutes mes excuses pour cette confusion de rubrique...étant nouveau membre, je n'ai pas encore mes repères:-)

Je vous remercie pour votre réponse mais je pense que je me suis mal exprimée. Il ne s'agit pas de cession de fonds de commerce mais une cession de bail commercial (les acquéreurs n'ayant pas la même activité que la mienne) auquel cas l'accord de la propriétaire est nécessaire.
Pardonnez moi mais j'ai peur de ne pas comprendre la notion de droit qui est la suivante: "...à interdire au locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.." Si on enlève le bail du fonds de commerce, cela revient à dire que l'on cède le bail commercial n'est-ce pas? Cette subtilité est un peu confuse dans ma tête...De plus, dans 6 mois mon bail prendra fin.

Mademoiselle M

Par **fra**, le **22/04/2011** à **17:15**

Bonjour, Mademoiselle,

A priori, oui. Le seul cas où vous pouvez vous passer (encore qu'il soit préférable de l'obtenir), de l'accord du bailleur est celui à travers lequel vous cédez votre fonds de commerce avec reprise de la même activité.
Maintenant, il conviendrait de relire le texte de votre bail mais la clause énoncée se retrouve, classiquement, dans la plupart des baux commerciaux.
Dans votre cas, [fluo]il serait possible de négocier avec votre bailleresse en lui proposant de

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

"consigner", à la suite de la signature de la cession, la somme représentative des six mois de loyers impayés pour solde de tout compte, encore que, d'après vos informations, elle est responsable de cette dette qui pourrait entrainer une diminution de son montant.[/fluo]

Par **mademoiselle M**, le **23/04/2011** à **18:23**

Bonjour,

Merci infiniment pour vos précieux conseils.

J'ai dores et déjà proposé, par écrit, à la bailleresse ce dont vous me suggérez ... j'attends donc sa réponse.

Mademoiselle M

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés