



## Vente de murs commerciaux

Par **king37**, le **02/02/2015 à 15:55**

Bonjour je suis propriétaire de murs commerciaux que je loue avec un bail qui a été renouvelé il y a 1 an pour une période de 9 ans. Ces murs sont sur le point d'être vendus. Je devrais signer la vente définitive dans 15 jours. Hier mon locataire m'informe qu'il va vendre son fonds de commerce la semaine prochaine. Ma question est la suivante est-ce que le fait que mon locataire vende son fond de commerce la semaine prochaine puisse remettre en cause ma vente des murs commerciaux? Dois je en informer le futur propriétaire de la situation? Merci par avance.

Par **Louis LKC**, le **07/02/2015 à 16:28**

Bonjour king37,

Vous évoquez deux opérations distinctes : d'une part, la vente du fonds de commerce par votre locataire et d'autre part, la vente du local que vous êtes sur le point de conclure. Rassurez-vous, les deux opérations ne sont en aucun cas incompatibles. Abordons-les dans leur ordre chronologique : vous avez posté votre message le 2 février et affirmé que le vente du fonds de commerce allait se dérouler la semaine prochaine (9 février).

I. La vente du fonds de commerce par le locataire.

Je n'aborderai que les points qui sont susceptibles de vous intéresser. Le fonds de commerce est un ensemble de biens mobiliers affectés à une activité commerciale. Ces biens peuvent être corporels comme les marchandises par exemple, ou incorporels comme la clientèle. Donc, en vendant un fonds de commerce, c'est l'intégralité de ces biens qui est transmise. En ce qui vous concerne, le droit au bail est un élément incorporel du fonds de commerce. Cela signifie que si le propriétaire du fonds de commerce est locataire d'un local commercial, dans la vente du fonds, le droit au bail sera transmis. En d'autres termes, l'acquéreur du fonds de commerce deviendra le nouveau locataire.

En pratique, le vendeur devra avertir son bailleur du changement de preneur.

Donc, la vente du fonds de commerce ne remet pas en cause votre projet de vente des murs commerciaux.

Enfin et ce n'est là qu'un conseil pour éviter d'éventuels problèmes : si vous en avez la possibilité, laissez passer le délai d'opposition de la vente du fonds de commerce avant de finaliser votre vente. La vente d'un fonds de commerce doit être publiée dans un journal d'annonces légales et au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales dans les 15 jours suivant la vente (BODACC). Une fois la publication au BODACC faite, l'acquéreur doit

attendre 10 jours avant de payer le vendeur (ce qui est le délai d'opposition) car c'est pendant ce délai que certains créanciers du vendeur peuvent s'opposer à la vente du fonds de commerce.

Mais attendre la fin du délai d'opposition pour vendre les murs commerciaux n'est en aucun cas une obligation, mais simplement une indication.

## II. La vente des murs commerciaux par le bailleur.

Même si le propriétaire des murs commerciaux est lié par un contrat de bail commercial à un preneur, il n'est pas impossible de vendre lesdits murs.

Simplement, l'acquéreur du local devra respecter le contrat de bail qui y était attaché.

Par ailleurs, vous devez effectivement informer votre acquéreur du fait qu'un contrat de bail commercial est attaché à l'immeuble que vous essayez de lui vendre. Dans le cas contraire, la non-communication de cet élément peut constituer une réticence dolosive, ce qui pourrait in fine conduire à la nullité de la vente et/ou au versement de dommages et intérêts.

En conclusion, si tout se passe bien, votre futur acquéreur deviendra le nouveau bailleur du nouvel acquéreur du fonds de commerce.

En espérant avoir pu vous éclairer. Je reste à votre disposition pour d'éventuelles questions.

Cordialement,

Louis.