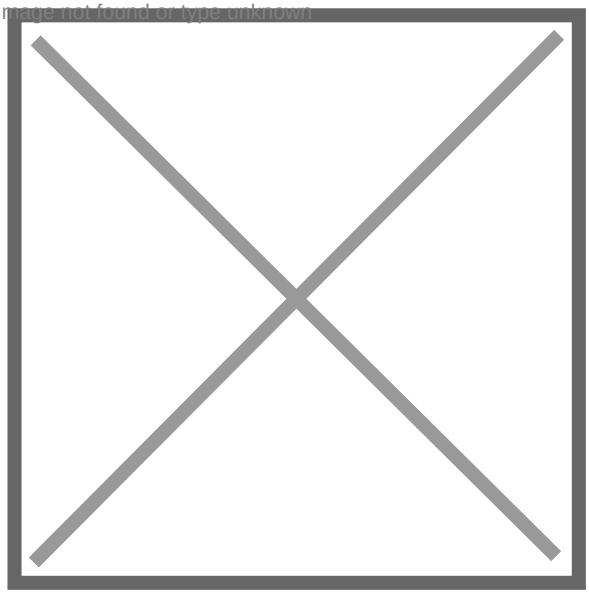
Image not found or type unknown



Mon propriétaire bloque la vente de mon fond de commerce

Par **Danny**, le **16/09/2011** à **17:23**

Bonjour, je vend actuellement mon fond de commerce (restaurant) et j'en suis a mon 7éme potentiel acheteur mais je n'arrive jamais jusqu'à la Promesse de vente...

Mon propriétaire me bloque au niveau du bail étant donner que j'arrive dans 1 ans a la fin de celui-ci (3/6/9) mes acheteurs demande par courrier (recommandé) le droit d'installer leur siége social mais surtout une promesse de renouvellement de Bail ... et c'est la que cela coince, il ne donne aucun signe de vie... Je sais qu'il à le droit de refuser mais il ne me donne aucune raison ...

Il veut même acheter mon fond et bien évidemment cela fait 2 mois qu'il me rabâche " je vais voir mon banquier et mon comptable ..."
Je lui ai également envoyé une lettre en recommandé pour savoir ce qu'il voulait réellement faire ... la aussi aucune réponse et le meilleur c'est qu'il habite juste en face de mon restaurant ....

Mon commerce va mal et je ne comprend pas en quoi il lui serait bénéfique que je mette la clef sous la porte ...

Que puis-je faire ?

Par **alterego**, le **16/09/2011** à **19:28**

Bonjour

Que stipule la clause "Cession" du bail ?

Quant au siège social, vos acheteurs n'ont aucune autorisation à demander si vous veniez à leur céder le bail.

Actuellement, où est situé le siège social ? Est-il différend du lieu d'exploitation ? L'état de l'immeuble justifie-t-il que le bail ne puisse être renouvelé (arrêté préfectoral par exemple) ?

Il n'est pas évident pour un propriétaire de mettre fin à la location d'un local commercial

- il doit attendre la fin du bail.
- à cette date, il peut décider de ne pas le renouveler, mais il devra alors **[fluo]payer une indemnité d'éviction, dont le montant peut être très élevé,[/fluo]** au locataire pour le préjudice subi.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]

Par **edith1034**, le **17/09/2011** à **08:55**

bonjour,

vous rassemblez les lettres de vos potentiels acquéreurs pour démontrer qu'il bloque la vente

vous l'assignez devant le TGI pour demander une indemnité d'éviction à dire expert

il faudra y ajouter le préjudice moral et les frais matériels

Pour tout savoir sur la cession du fonds de commerce

http://www.fbls.net/commercedroit.htm

Par **alterego**, le **17/09/2011** à **14:47**

Bonjour

"Mon commerce va mal et je ne comprend pas en quoi il lui serait bénéfique que je mette la clef sous la porte"

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Si vous ne comprenez pas pourquoi, je ne doute pas que lui le sache, particulièrement si il est tenté de reprendre votre fonds.

Qu'une promesse de vente n'ait pas encore pu être établie n'est probablement pas de son fait, particulièrement si vos "touches" sont davantage des curieux que de "potentiels acheteurs" qui souvent ne présentent pas de garanties suffisantes au niveau des banques et des brasseurs, quand ils n'ont pas l'apport ou encore manquent totalement de compétences.

Dans le secteur d'activité qui est le vôtre, les "potentiels acheteurs" farfelus sont légion.

(...) mes acheteurs demande par courrier (recommandé) le droit d'installer leur siége social mais surtout une promesse de renouvellement de Bail (...)

La première question n'a pas à être posée, quant à la seconde, c'est à vous qu'il appartiendra de le faire par **acte extra judiciaire**. Il n'est donc pas tenu de leur répondre.

Supposons qu'il fasse blocage, ce que je ne pense pas, vous ne pouvez et ne pourrez pas en apporter la preuve.

Vous n'en n'êtes pas là, mais sachez, en cas de refus, que vous disposerez alors d'un délai de deux ans pour contester celui-ci ou demander une indemnité d'éviction devant le TGI.

Nous savons que vous bénéficiez d'un bail commercial, mais vous ne nous renseignez pas sur le temps dont vous avez exploité effectivement votre fonds jusqu'à ce jour et que vous l'aurez exploité si vous le faites jusqu'à son terme.

Cordialement

.

Par **Danny**, le **17/09/2011** à **16:49**

Bonjour, merci pour vos réponses.

Pour le siège social, il est actuellement sur mon local commercial et pour l'état des Murs, il n'y a eu aucun soucis jusqu’à présent.

Peu-être que je me trompe mais je pense que cette personne attende que mon commerce coule pour reprendre mon fond vu que je ne tiendrai probablement pas jusqu’à la fin du bail .... par quel moyen si on en arrive a ce point la, ça je ne sais pas. (Mon propriétaire est aussi commerçant)

En ce qui concerne mes "Touches", j'ai seulement cité les plus sérieuses , banque Ok, surtout que je vend mon fond, enfin, devrais-je plutôt dire bradé mon fond au prix le plus bas (que ce soit niveau matériel ou C.A) et pour leurs "Compétences" je n'ai eu pratiquement que des

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

personnes du métier.

Pour le bail (3/6/9), l'ancien locataire du fond était aussi le propriétaire des murs, ceux-ci on étaient vendu à mon actuel propriétaire environ 1 ans après mon acquisition du fond il y a maintenant 2 ans et demi, le bail est à ça 7éme années

Mais comme vous le dites le plus dur est d'apporter des preuves ...

Dois-je attendre un certain délais après ma demande pour le considéré comme un refus ou doit-il impérativement me l'écrire ?

Pour les lettres en recommandé de mes acheteurs dois-je en avoir plusieurs ou une seul suffise ?

Par **alterego**, le **18/09/2011** à **16:46**

J'ai du mal à comprendre que certains acheteurs aient éprouvé le besoin de demander au bailleur (par courriers RADAR) le droit d'installer leur siége social, plus particulièrement ceux dits de métier. Cela aura dû l'agacer.

Que celui-ci tente de profiter d'une situation ou d'une succession d'évènements lui permettant de reprendre le fonds au moindre coût ne laisse aucun de doute – qui ne le ferait pas ? - mais vous ne pouvez pas le tenir pour responsable de ce qu'aucun compromis de vente n'ait encore été signé.

La cause se situe au niveau de vos acquéreurs potentiels, voilà pourquoi, à ce jour, vous ne disposez d'aucune preuve d'une quelconque obstruction de sa part.

Il n'a aucun engagement de renouvellement à prendre avec une personne étrangère au contrat, personne qui n'est pas en position de prétendre au renouvellement et à le solliciter. D'autre part, il dispose encore d'un délai pour manifester ses intentions.

"Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds de commerce en exploitation effective durant au moins trois ans précédant la fin du bail à renouveler".

Vous pourrez faire valoir ce droit par acte extra-judiciaire (huissier de justice, consultez en un), avant le terme conventionnel dans les six mois qui précédent l’expiration du bail ou à tout moment en cas de tacite reconduction.

A mon avis, c'est encore un peu tôt, vous ne connaissez pas ses réelles intentions.

Le nouveau bail sera renouvelé aux mêmes clauses et conditions que l’ancien, sauf en ce qui concerne le montant du nouveau loyer qui sera arbitré, à défaut d’accord des parties, par le Juge des Loyers Commerciaux, Tribunal de Grande Instance (ministère d'avocat obligatoire).

Si votre état de santé met votre entreprise en péril, une solution de courte durée pourrait être envisagée pour ne pas aggraver cette situation.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.*** [/citation]

Par **alterego**, le **18/09/2011** à **16:57**

"Dois-je attendre un certain délais après ma demande pour le considéré comme un refus ou doit-il impérativement me l'écrire ?"

Il disposera de 3 mois pour répondre.
Si vous ne l'avez pas fait par acte extra-judiciaire, lettre AR ou rien c'est la même chose ----> classement vertical et il vous laisse mijoter "ad vitam aeternam".

Par **Danny**, le **18/09/2011** à **17:22**

Je vois ... Il faut attendre ... Rien de plus simple.

Reste plus qu'à prier le bon dieu pour gagner au Loto.

Merci à tous pour vos réponses.

Par **LAPOUILLE13**, le **18/12/2018** à **13:32**

Bonjour
Le propriétaire des murs commerciaux de mon fond de commerce (bail établi pour épicerie, traiteur, vente à emporter)refuse tous les potentiels acheteurs de mon fond que j'exploite en restaurant depuis 7 ans suite à un accord verbal du propriétaire car je n'ai jamais eu le bail en main toutes ces années et que comme la MAIRIE de mon village ignorant que j'avais racheté l'épicerie à donné la concession de ce commerce à une autre personne (1 des 2 boulangers du village et que celui-ci à refusé de fermer son local et de me laisser ouvrir l'épicerie comme je le souhaitais) donc étant donné que nous sommes des pros de l'hôtellerie restauration nous avons transformé ce local en restaurant, mais malheureusement je suis tombée malade (tumeur bénigne au cerveau et myopathie thyréotoxique) et près de 61 ans je souhaiterais cesser mon activité mais je me heurte à mon propriétaire qui refuse les acheteurs pour de fallacieuses raisons (mise en place d'une machine kebab, acheteur potentiel trouvé par ses soins (dont je n'ai jamais eu de quelconque nouvelles))que dois je faire???
Merci par avance de vos réponses
ps le bail se termine en 2020

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés