



Renouvellement d'un bail commercial

Par **genyve**, le **14/06/2011** à **15:46**

Bonjour,

je suis actuellement propriétaire d'un fond commercial et je désire le vendre car j'ai 65 ans, j'ai des acheteurs le crédit est même accepté mais les propriétaires de l'immeuble ne veulent pas refaire un bail neuf pour les futurs propriétaires du fond. Le bail date de 1991, je l'ai acheté une première fois en 1993 vendu en 1998 et racheté en 2002 car j'avais fait un crédit vendeur et la personne a fait faillite. Les propriétaires veulent que le bail soit à mon nom, ont-ils le droit de faire cela, peuvent-ils bloquer la vente du fond
merci pour votre réponse car je suis vraiment perdue

Par **michel**, le **18/06/2011** à **17:09**

Bonsoir

Votre bail commercial doit avoir une durée maximum de 9 ans. C'est à dire que depuis l'année 2000 (1991 + 9) il n'est plus en vigueur.

Cependant lorsque aucune des parties ne manifeste la volonté de mettre fin au bail à la fin de la durée du contrat, il y a tacite reconduction. Le bail devient alors à durée indéterminée.

Votre propriétaire ne peut donc pas s'opposer à la vente du fonds de commerce et, de par la même, s'opposer à l'exploitation dans les lieux par votre successeur. Cependant si l'activité exercée est incompatible avec le bail d'origine (activité bruyante, mal odorante, dangereuse,...) il peut s'y opposer. Pour ceci une clause doit exister dans le bail, il faut la consulter.

En ce qui concerne le fait que le propriétaire demande que ce soit vous qui soyez caution du nouveau locataire, c'est tout à fait dans l'usage de ces contrats. Cette disposition est valable jusqu'à la date la plus prochaine de l'échéance de ce bail. Ceci résulte d'une clause qui doit, normalement, être présente dans le bail d'origine.

En tout état de cause il est préférable de consulter un avocat qui pourra vous aider dans vos démarches sans oublier que la cession du droit au bail doit être notifiée au propriétaire des murs.

A votre disposition

Salutations

Michel

Par **genyve**, le **18/06/2011** à **18:33**

merci pour votre réponse

nous venons de prendre un avocat en droit commercial pour nous épauler car nous sommes vraiment dans une situation très délicate

nous avons donc repris ce commerce en payant les dettes de cette personne

le notaire en avait fait le total plus le nantissement que nous avons . Nous avons en 'autre dette réglé le loyer en retard , mais là où le problème se complique c'est que le notaire a pris cette somme pour compléter la dette envers l'état et les propriétaires n'ont pas été payés des loyers.

Nous venons de recevoir un courrier où ils nous précisent que le bail peut être renouvelé mais avec augmentation de loyer ce qui est logique dans un renouvellement et je mets un mais car avec augmentation tous les ans,...

de plus si pas paiement des loyers pas de bail. Bien entendu nous devons être garants des futurs propriétaires Peut-on faire un bail de trois ans ?

Je ne comprends pas pourquoi il n'y a pas eu de bail de fait en 2000 pour la personne précédente, comme nous avons toujours payés nos loyers en temps et en heure ils n'ont fait aucun problème pour que nous le reprenions.

Ce qui est un peu bizarre, le document bail, nous ne l'avons jamais eu car il était introuvable mais il est réapparu subitement en 2002 ou 2003 je ne sais plus c'est compliqué, je vous remercie pour votre compréhension

Par **michel**, le **19/06/2011** à **12:40**

Bonjour

Malgré vos explications confuses, à mon humble avis vous avez fait une faute de gestion en rachetant ce commerce en 2002.

Le bail commercial n'ayant pas été renouvelé par un nouvel écrit en 2000, c'est toujours les conditions du bail d'origine qui s'appliquent.

Il n'y a donc pas lieu que votre propriétaire établisse un nouveau bail bien que ceci puisse vous être favorable mais contraignant pour les acheteurs.

La révision annuelle du bail commercial n'est pas illégale, l'habitude est que la révision soit triennale mais en aucun cas c'est une obligation.

La durée d'un bail commercial est invariablement de 9 ans, donc il est impossible de faire un bail commercial pour une autre période sauf en cas de bail précaire qui ne pourra excéder 23 mois.

Ainsi que je vous le disiez lors de ma précédente réponse, il vaudrait mieux contacter un avocat afin qu'il dénoue votre problème. N'ayant pas votre dossier en mains il m'est impossible de répondre correctement à vos souhaits.

Je pense quand même qu'il a défaut de conseils par votre cabinet comptable en souhaitant que vous en ayez un.

Salutations

Michel

Par **genyve**, le **20/06/2011** à **09:48**

merci de m'avoir répondu

c'est vrai que cela est un peu confus

nous avons un centre de gestion comptable pour répondre à votre question.

Et pris un avocat en droit commercial

Juste une petite question, le notaire avait-il le droit de prendre l'argent que nous lui avons confié pour le règlement des loyers impayés par notre prédécesseur, pour régler ses charges sociales, impôts, tva etc, car je voulais les régler moi même mais il m'a dit qu'il allait s'en occuper.

bonne journée

Par **Michel**, le **20/06/2011** à **12:07**

Bonjour,

Lors d'une vente, le notaire ou celui qui dresse l'acte, doit faire la publicité de la vente. Cette publicité invite les créanciers à produire leurs créances afin que celui-ci les paye dans la mesure des fonds disponibles.

Si les impôts ont produit une créance qui ne figurait pas dans la comptabilité du vendeur, le notaire doit la payer et c'est ensuite au vendeur de réclamer auprès des impôts.

Il n'y a pas de faute professionnelle du notaire et il vaudrait savoir si le vendeur n'a pas récupéré une somme qui vous appartient auprès des impôts.

Je vous invite à voir avec votre avocat ce point là.

Salutations.

Michel

Par **genyve**, le **20/06/2011** à **14:39**

merci pour vos conseils