Image not found or type unknown

Validité bail commercial et vente fond de commerce

Par **matelo2916**, le **17/12/2012** à **15:49**

[fluo]bonjour[/fluo] Depuis décembre 2009, après donation-partage, je suis nue propriétaire d'une maison d'habitation qui comporte en rez-de-chaussée un local exploité commercialement. Ma mère (82 ans) a la jouissance de l'ensemble et habite juste au dessus du local commercial.
Mes questions plus bas concernent le local commercial pour lequel je développe auparavant l'historique suivant:
11/12/08 Signature d'un contrat de bail pour la location de ce local entre le bailleur (ma mère) et un locataire (pour une durée de 3 ans minimum). Le document est un formulaire qui peut aussi bien servir à un bail d'habitation. A la rubrique profession autorisée, il a été mentionné restauration rapide.
01/01/09 Prise d'effet du bail
24/02/09 La Chambre de Commerce publie la date de début d'activité de l' EURL créée par le locataire, dont il devientl'associé unique. L'activité déposée : restaurant, restauration rapide avec licence, fabrication de plats cuisinés à emporter. Le locataire n'a pas informé ma mère de la création de sa société.
31/12/11 Fin du bail selon le document signé en 2008 et renouvellement tacite pour 3 ans.
01/12/12 Le locataire informe verbalement le bailleur de son intention de quitter le local loué (sans précision de délai)
06/12/12 Le bailleur lui adresse une lettre en A/R lui rappelant le préavis spécifié au bail (3 mois) et lui signifiant les exigences de restitution du local en l'état initial.
08/12/12 Le locataire me téléphone que le contrat ne vaut rien et passe de fait en bail commercial dit 3/6/9
10/12/12 Une lettre est adressée par le notaire du locataire à ma mère avec copie à moi-même. Son contenu : Le bail initial n'a pas été appliqué et a cédé la place à un bail verbal de 9 ans avec droit au renouvellement et droit de céder son bail. Le notaire informe le bailleur de

l'existence d'un acquéreur du fond de commerce. Il invite à faire un nouveau bail écrit conforme au décret du 30/12/1953 et ce aux frais du locataire.
12/12/12 Prise de rendez-vous avec le notaire pour discuter de l'établissement éventuel d'un nouveau contrat.

Questions

1- Quelles sont les actions immédiates me faut-il mener, ma mère se sentant menacée par le « fait accompli » (Le locataire n'a pas donné de préavis, ni par lettre ni par huissier. Aucun regard sur l'honorabilité et la solvabilité du repreneur, sur la date de son achat et d'exploitation du fond de commerce , etc)
2 – Quelle la valeur du bail signé fin 2008 ? Est-il assimilable à un bail de 9 ans dit 3/6/9 du fait de la durée indiquée (3 ans minimum)?
3 – Selon la réponse au 2), le locataire est-il redevable du fait qu'il réalise son opération entre 2 périodes triennales ?
4 – Si un nouveau bail est écrit, n'efface-t-il pas les obligations du locataire au titre du bail d'origine ? quelles sont les clauses qui devront protéger le bailleur contre les risques suivants : faillite, nuisances sonores et olfactives, défiguration de la façade, bris de vitrine, incendie, ...(liste à établir) ? Clauses d'agrément lors de la revente du fond ?
Un nouveau bail suppose-t-il la résiliation par le locataire du premier bail et par conséquent et par conséquent un préavis de 6 mois signifié par huissier ?
Le nouveau contrat de bail peut-il être considéré comme une modification/refonte du premier document ?
[fluo]merci de vos réponses[/fluo]

Par **edith1034**, le **17/12/2012** à **16:33**

le problème est que vous avez signé un bail bidon, il faut donc exiger une contrepartie à votre accord puisque vous n'avez pas d'autre choix que de dire OUI par la signature d'un vrai bail commercial

pour tout savoir sur le bail commercial et pour avoir des modèles qui tiennent la route

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

Le locataire a droit de céder son fonds de commerce quand bon lui semble après 2 ans d'activité

pour tout savoir sur la cession du fonds de commerce

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

le nouveau bail repart à zéro avec le nouveau locataire, l'ancien est déchargé par sa cession puisque votre premier bail est bidon

Par **chaber**, le **17/12/2012** à **16:36**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour

Bonjour et merci sont des marques de politesse envers nos bénévoles qui prennent le temps de vous répondre (relire la charte du forum)

Par **alterego**, le **17/12/2012** à **17:29**

Bonjour,

Vous avez accumulé les erreurs vous mettant dans une situation des plus délicates.

Votre locataire est très bien conseillé par son notaire. La SARL étant unipersonnelle, vous ne faites pas état d'une cession de fond, on peut penser qu'ils aient manigancé la cession du droit au bail depuis 2008.

Vous donner des conseils que vous ne sauriez pas exploiter ne vous rendrait pas service, d'autant que la situation vous oblige à recourir à un avocat.

Vous ne réglerez pas ce problème seul, consultez-en rapidement un, tant qu'à faire spécialisé dans les baux commerciaux, et ne prenez plus d'initiative.

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés