



## Probleme mur fonds de commerce

Par **moyas**, le **07/06/2012 à 16:56**

Bonjour,

J'ai acquis un fond de commerce en 1995 comprenant le local et 3 caves.

En 2005, j'achète les murs du commerce. Logiquement pour cela comprend le même lot, mais, surprise fin 2011, j'apprends que la propriétaire me réclame 2 des 3 caves étant donné qu'elles sont à elle. Je regarde mon acte de vente et effectivement les 2 caves ny figurent pas.

Je ne comprends pas, au moment de la vente il ya une personne qui est venue, a mesuré toutes les caves et, là, il n y a aucune trace de ça dans l'acte de vente. De 2005 à 2012, l'ancienne proprio ne m'a rien réclamé et moi, je pensais être dans mon droit.

Ma question est : ai-je un droit sur les 2 caves étant donné que c'était déjà dans mon fonds de commerce et que je me suis basé sur ça pour l'achat des murs ou aucun ?

La proprio veut me faire un loyer actuellement. Je ne sais pas quoi faire ? Si j'accepte, c'est que je prends acte que les caves ne sont pas à moi, ce qui n'est pas le cas vu que j'en bénéficie depuis mon achat jusqu'à ce jour.

Merci.

Par **vicenet**, le **14/06/2012 à 15:10**

Pour rappel, un fonds de commerce est un ensemble d'éléments utilisés pour

l'EXPLOITATION d'une activité commerciale.

Une question me brûle alors les lèvres. Si le fonds de commerce incluait lesdites caves qui y étaient affectées lors de son achat en 1995, sans doute n'en était-il que locataire de l'une d'entre elles? Le droit au bail vous a été naturellement transféré. Vous n'avez donc aucun droit sur les deux autres.

Cordialement,

Par **moyas**, le **15/06/2012** à **03:06**

OUI le fond de commerce c est pour une exploitation dune activite commercial cela dit on reste que locataire donc sur mon mail que j'ai acqui il ya bien les 3 caves.HORS LA Apres lachat des mur il n aparait que le local et une cave les 2 autres non.est je me demande cela fait 7AN que je suis proprio il y a jamais eu de reclamation .  
merci de votre reponse

Par **alterego**, le **15/06/2012** à **11:35**

Bonjour,

Vous ne devez pas faire de confusion entre le contenu du bail que vous aviez et celui de l'acte de vente.

Vous étiez locataire depuis 1995 d'un fonds de commerce dont un droit de bail sur un local + 3 caves (bail)

En 2005, vous êtes devenu propriétaire des murs d'un local + 1 cave, votre vendeur conservant la propriété des deux autres caves.

En conséquence, vous n'avez aucun droit sur les deux autres caves.

Son propriétaire propose de vous les louer, la décision vous appartient, sachant que la location ne fera pas l'objet d'un bail commercial et que vous ne pourriez les céder si vous veniez à vendre votre fond et/ou vos murs.

Votre titre de propriété ne vous autorise pas à revendiquer celle des caves qui en sont exclues.

Cordialement

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