

Résiliation d'un bail commercial ?

Par **Ephemere**, le **07/12/2012** à **17:47**

Bonsoir à toutes et à tous :)

Me voilà ici ce soir, pour une question assez importante concernant ma tante.

Je vais donc essayer d'être le plus précis/concis possible.

Tout en précisant que je ne suis en aucun cas un expert, c'est d'ailleurs le pourquoi de ma venue :)

Ma tante possède un magasin, elle loue "les murs", elle a signé un bail commercial ces murs font parti d'un immeuble, le problème est que, la propriétaire de cet immeuble, ne peut guère blairer ma tante.

Suite à plusieurs tentatives sans "succès" de la part de ma tante dans le but de vendre le magasin, que d'ailleurs, la propriétaire a toujours refusé.

Je ne sais guère si c'est important, mais ma tante a 70 ans, et se trouve donc actuellement dans une trappe, et ne peut en sortir.

Elle a renouvelé le bail commercial pour "9 ans" il y a de cela 6 ans, il reste donc trois ans.

Dans ce cas, après m'être renseigné, la seule solution reste t'elle la résiliation conventionnelle ?

Qui dans ce cas, risque d'être compliqué, au vu des rapports qu'entretiennent ma tante et la proprio.

Voilà, je pense avoir fait le tour, vos avis sont les bienvenus.

Je vous remercie d'avance de l'attention que vous porterez à mon problème :)

Par **Camille**, le **08/12/2012** à **10:12**

Bonjour,

Pas un expert non plus, mais...

[citation]Suite à plusieurs tentatives sans "succès" de la part de ma tante dans le but de vendre le magasin, que d'ailleurs, la propriétaire a toujours refusé. [/citation]

Par "vendre le magasin", je suppose que vous voulez dire "vendre le fonds de commerce".

Si c'est le cas, bases légales et motifs du/des refus du/de la propriétaire ?

A [s]MA[/s] connaissance, un bailleur ne peut pas s'opposer à la cession d'un fonds de

commerce (le bail faisant partie intégrante du fonds). Ce que le bailleur peut refuser, c'est la cession du bail seul [s]ET[/s] à condition que ce soit marqué en clair dans le bail, pas au moment de la cession si ce n'est pas marqué dans le bail.

[citation]Elle a renouvelé le bail commercial pour "9 ans" il y a de cela 6 ans, il reste donc trois ans.[/citation]

Pourquoi avoir accepté le renouvellement ?

Quid du "*congé à l'expiration d'une période triennale*" de l'article L145-4 2e alinéa du code de commerce ?

[citation]Je ne sais guère si c'est important, mais ma tante a 70 ans, et se trouve donc actuellement dans une trappe, et ne peut en sortir. [/citation]

A 70 ans, pas de départ en retraite envisagé ?

Voir même article, 4e alinéa.

[citation] le problème est que, la propriétaire de cet immeuble, ne peut guère blairer ma tante. [/citation]

Ben alors, il/elle devrait être assez content(e) de la voir partir.

Par **inna91**, le **15/12/2012** à **18:47**

bonjour/bonsoir pour essayer de repondre a ton question sur le bail commercial, ta tante a t elle fait un preavis au bailleur? veux t elle vendre son fonds de commerce ou seulement ceder le bail car le bail commercial fait parti du fonds de commerce. elle pourrait essayer la resiliation judiciaire

Par **Camille**, le **17/12/2012** à **08:54**

Bonjour,

[citation]pour essayer de repondre a ton question sur le bail commercial, ta tante a t elle fait un preavis au bailleur? [/citation]

Quand Ephemere écrit :

[citation]Suite à plusieurs tentatives sans "succès" de la part de ma tante dans le but de vendre le magasin, que d'ailleurs, la propriétaire a toujours refusé. [/citation]

J'ai supposé que oui parce que si la tante ne connaissait même pas le B-A-BA, inutile de passer aux autres questions.

[citation]veux t elle vendre son fonds de commerce ou seulement ceder le bail car le bail commercial fait parti du fonds de commerce[/citation]

Vous avez remarqué que c'est exactement la question que j'ai posée ?

[citation]elle pourrait essayer la resiliation judiciaire[/citation]

Encore faudrait-il que Ephemere revienne sur le forum pour répondre aux questions qu'on lui pose. Or, depuis son premier message, "plus de son, plus d'image". Une vie éphémère, en somme...

Par **inna91**, le 17/12/2012 à 12:35

bonjour,
apres quelques lectures je suis d'accord avec tes positions camille alors attendons
qu'Ephemere nous reponde

Par **Camille**, le 17/12/2012 à 13:14

Bonjour,
Et moi avec les vôtres. Mais pour moi, qui dit "judiciaire" dit "artillerie lourde", donc à ne sortir
que quand on ne peut pas faire autrement et qu'une fois le terrain bien déblayé pour pouvoir
"viser puis tirer juste"..
[smile25]

Par **inna91**, le 17/12/2012 à 13:31

tres logique!!!

Par **michael78888**, le 18/07/2013 à 13:52

apres quelques lectures je suis d'accord avec tes positions camille alors attendons
qu'Ephemere nous reponde

Michael