

Vente d'immeuble et exploitation de fonds de commerce

Par **SarahOnIce**, le 15/03/2017 à 10:18

Bonjour,

Je n'ai pas beaucoup de notions de droits (nouvelle matière dans ma filière) et nous devons résoudre ce cas pratique:

(Nous sommes sur le chapitre des effets relatifs des contrats)

Monsieur BAGAGE exploite à Quimper, un fonds de commerce de maroquinerie. Il est propriétaire de l'immeuble dans lequel il exploite son fonds de commerce.

Monsieur BAGAGE vend son immeuble aux époux WALIZE en prenant soin de stipuler dans l'acte de vente l'interdiction faite à l'acquéreur ou à tout éventuel sous-acquéreur, d'exploiter un commerce similaire au sien tant qu'il exploiterait son fonds de commerce. Les époux WALIZE revendent l'immeuble aux époux BERIL. Ces derniers le revendent à leur tour aux époux QUINIOU. L'acte notarié de cette dernière vente comprenait bien la clause stipulée dans la vente BAGAGEWALIZE.

Les époux QUINIOU vous interrogent pour savoir s'ils peuvent ouvrir un fonds de commerce de sacs à mains dans le même immeuble.

Je pense que comme il est mentionné "interdiction faite à tout éventuel sous-acquéreur", les époux n'ont pas le droit d'ouvrir ce fond de commerce ?

Sur quels articles est-ce que je peux fonder mon raisonnement ?

Merci !

Par **Muppet Show**, le 15/03/2017 à 11:02

Bonjour,

Je vous invite à vous intéresser à la clause de non concurrence, notamment LES conditions de validité.

Mais aussi à l'arrêt : Cass. com. 18 juillet 1989, n°87-12023

Cordialement

Par **SarahOnIce**, le 15/03/2017 à 13:26

Merci beaucoup !

Par **Camille**, le **15/03/2017** à **15:18**

Bonjour,

[citation]Monsieur BAGAGE exploite à Quimper, un fonds de commerce de maroquinerie. Il est propriétaire de **l'immeuble dans lequel il exploite son fonds de commerce**.

Monsieur BAGAGE **vend son immeuble** aux époux WALIZE en prenant soin de stipuler dans l'acte de vente l'interdiction faite à l'acquéreur ou à tout éventuel sous-acquéreur, d'exploiter un commerce similaire au sien **tant qu'il exploiterait son fonds de commerce**. [/citation]

Ayant vendu l'immeuble dans lequel il exploite(-ait) son fonds de commerce, comment fait-il pour continuer à exploiter son fonds de commerce qui est situé dans l'immeuble qu'il a vendu ?

L'arrêt cité par mopette est plus cohérent :

[citation]le droit d'exploiter un commerce similaire tant que les vendeurs exerceraient, **[s]dans la même localité[/s]**, etc.[/citation]

Ce qui se comprend mieux.

Par **Isidore Beautrelet**, le **15/03/2017** à **15:32**

Bonjour

Effectivement. Monsieur BAGAGE n'étant plus propriétaire des murs, la seule solution pour qu'il puisse continuer à exploiter son fonds de commerce dans cet immeuble est la conclusion d'un bail commercial. Or, il n'y a aucune référence à un bail commercial.

Par **Camille**, le **15/03/2017** à **15:52**

Bonjour,

Ben oui. Bail(s) conclu(s) donc avec les acheteurs successifs des murs...

Toujours surpris de lire des cas pratiques incohérents. Les chargés de TD ne savent pas réfléchir plus loin que le bout de leur nez ?

[smile17]