



Cession fonds de commerce

Par **Gertok**, le **22/07/2022** à **21:55**

Bonsoir,
Je souhaite céder mon bail. La promesse de vente a été signée, mais lors de la date de la cession le bailleur refuse de signer. Le bail est un débit de boissons, mais j'ai eu l'autorisation orale de faire des glaces et des sandwiches en acceptant de payer la taxe foncière du bailleur. Lors de la promesse de vente le notaire a écrit la désignation du Kbis : débit de boissons, glaces, sandwiches. Ce dernier me dit qu'il est impossible de le changer. A moins de changer mon Kbis ce qui prendra un certain temps.
Ainsi le bailleur refuse la vente, malgré le fait qu'il s'est entendu après la vente pour signer un nouveau bail avec l'acheteur. En effet le bailleur a peur que l'acheteur se rétracte après la cession du fonds de commerce et ne signe donc pas le nouveau bail (qui comporte une augmentation de loyer).
J'ai donc proposé au bailleur d'ajouter un avenant au compromis qui indique que l'acheteur signe derrière le nouveau bail. L'acheteur est d'accord.
Est ce juridiquement possible.
Autre solution que j'ai négocié avec le bailleur : signer entre lui et moi le nouveau bail, puis signer la vente avec l'acheteur. l'acheteur est aussi d'accord.
Est ce juridiquement possible ?
Dans l'attente d'une réponse de votre part.
Cordialement

Par **BM73**, le **04/03/2025** à **17:04**

Bonsoir,
Votre situation soulève plusieurs points importants en matière de droit des baux commerciaux et de cession de fonds de commerce. Voici une analyse de vos options :
1. La problématique de la désignation du fonds de commerce
Discordance entre Kbis et réalité :
L'autorisation orale du bailleur pour les glaces et sandwiches, bien que réelle, n'a pas été formalisée dans le bail initial.
Le notaire a intégré ces activités dans la désignation du fonds de commerce dans la promesse de vente, ce qui crée une discordance avec le Kbis.
Cette discordance peut légitimement inquiéter le

bailleur, car elle modifie potentiellement la nature du fonds de commerce.

Modification du Kbis : La modification du Kbis est une solution, mais elle prend du temps. Elle nécessite une procédure administrative et peut retarder la cession.

2. Les solutions envisagées

Avenant au compromis avec signature du nouveau bail :

Possibilité juridique :

Oui, il est juridiquement possible d'ajouter un avenant au compromis.

Cet avenant peut conditionner la cession du fonds de commerce à la signature du nouveau bail par l'acheteur.

Cela sécurise le bailleur, car il a la garantie que l'acheteur s'engage sur le nouveau bail.

Précautions :

L'avenant doit être rédigé avec précision, en mentionnant clairement les conditions de la signature du nouveau bail.

Il est recommandé de faire appel à un avocat pour la rédaction de cet avenant.

Signature du nouveau bail avant la cession :

Possibilité juridique :

Oui, il est possible de signer le nouveau bail entre vous et le bailleur avant la cession.

Ensuite, vous cédez le fonds de commerce à l'acheteur.

Cette solution transfère la responsabilité du nouveau bail à l'acheteur lors de la cession.

Précautions :

Il est essentiel de s'assurer que l'acte de cession du fonds de commerce mentionne clairement le nouveau bail et son transfert à l'acheteur.

Un accord tripartite (bailleur, vendeur, acheteur) peut renforcer la sécurité juridique de cette opération.

3. Conseils supplémentaires

Communication avec le bailleur :

Maintenez un dialogue ouvert et transparent avec le bailleur.

Expliquez-lui les démarches entreprises et les garanties que vous lui apportez.

Assistance juridique :

Compte tenu de la complexité de la situation, il est fortement recommandé de consulter un avocat spécialisé en droit des baux commerciaux.

Il pourra vous conseiller sur la meilleure stratégie à adopter et vous assister dans la rédaction des documents juridiques.

Accord écrit :

Important, toute modification du bail ou accord annexe devra être formalisé par écrit.

En résumé

Les deux solutions que vous avez envisagées sont juridiquement possibles, mais nécessitent une rédaction rigoureuse des documents juridiques. L'avenant au compromis semble être la solution la plus directe pour sécuriser les intérêts du bailleur.