



## Cession bail commercial

Par **Iaprade**, le **30/05/2024** à **13:07**

Je suis propriétaire d'un local commercial qui fait l'objet d'un bail avec un loyer très modeste car j'avais souhaité aider les jeunes commerçants qui s'installaient il y a 3 ans. . Aujourd'hui ils ont vendu sans m'en informer et sans m'associer bien sûr à cette transaction ! Je me retrouve aujourd'hui avec un nouveau locataire qui bénéficie de l'ancien bail et de ses conditions très avantageuses. J'ai reçu un courrier de son avocat à l'issue de cette vente pour me faire part de ce changement !!!!! Mais l'affaire était bouclée..... ai-je un recours ? Merci beaucoup pour votre réponse

Par **Lingénu**, le **30/05/2024** à **13:21**

Bonjour,

La cession du bail est un droit pour le locataire qui vend son fonds de commerce. Néanmoins, le bail peut imposer certaines modalités telles que l'intervention du bailleur à l'acte, ce qui serait à vérifier. Si le bail ne contient aucune clause prévoyant l'intervention du bailleur, vous n'avez aucun recours. S'il y en a une, vous pouvez en avoir un mais la marge de manœuvre est étroite et ce serait à faire examiner par un avocat.

De toute façon, une réévaluation du loyer, que ce soit par le locataire initial ou son successeur, est très difficile à envisager. Vous disposez de la faculté de négocier une révision du loyer tous les trois ans mais cette révision est limitée à l'évolution de l'indice des loyers commerciaux sauf modification notable des facteurs locaux de commercialité.

Par **Iaprade**, le **30/05/2024** à **13:23**

Merci beaucoup pour votre réponse. Oui le bail prévoyait que je sois associée en cas de cession.

Par **Lingénu**, le **30/05/2024** à **14:05**

Vous pourriez éventuellement revendiquer la nullité de la cession. Mais les intéressés

pourraient vouloir régulariser en procédant à nouveau à une cession selon des modalités conformes aux termes du bail.

En aucun cas une clause imposant une participation du bailleur à l'acte ne donne à ce dernier un droit discrétionnaire de s'opposer à la cession du fonds de commerce. L'intérêt de contester la régularité de la cession est loin d'être évident.

Comme déjà dit, cela n'apportera pas de réponse à la question du montant du loyer. Qu'il soit dû par le locataire initial ou par un repreneur ne change rien au problème.

Si le loyer est manifestement sous-évalué, il n'y a qu'une solution : en fin de bail donner congé avec offre d'une indemnité d'éviction à la suite de quoi vous pourriez négocier librement le montant du loyer mais cela vous coûterait l'indemnité d'éviction. Il n'y a pas d'échappatoire.

**Par laprade, le 30/05/2024 à 14:48**

Merci infiniment. Je pensais bien être coincée et vous me le confirmez.