



Fonds de commerce

Par Coco17

Bonjour,

Ma situation est un peu particulière.

De 2015 à 2020 j'ai exploité un fonds de commerce de prêt à porter comprenant 2 lots (2 baux distincts) avec mon ex mari, en SARL.

Lorsque nous avons divorcé en 2020 nous avons décidé de couper en 2 le local commercial, gardant chacun un bail (j'ai donc récupéré l'activité de prêt à porter avec un bail en me retirant de la Société).

Mon ex mari est le propriétaire des murs commerciaux par le biais d'une SCI.

L'ensemble des 2 locaux comportant un étage chacun avec un seul accès par escalier depuis mon local, nous avons convenu que je disposerai de tout l'étage avec un loyer supérieur à monsieur (moi 15000? par an et monsieur 5000? par an sans l'accès à son étage).

L'électricité n'a jamais été dissociée non plus, ce qui fait que je n'ai pas de compteur à mon nom depuis 2020.

Aujourd'hui je souhaiterais vendre mon fonds de commerce. Monsieur bloque tous mes acheteurs en leur précisant qu'ils leur augmentera le loyer. (Mon bail ayant été signé en 2016 avec un avenant pour le loyer en 2020)

Il veut aussi récupérer sa partie d'étage, mais le seul accès est par mon magasin.

Dois je moi même mettre aux normes toute l'installation électrique de ma partie avec pose d'un compteur avant la vente?

Merci d'avance pour vos réponses

Par Nihilscio

Bonjour,

La situation a effectivement de quoi faire fuir tous les acquéreurs éventuels. Mettez-vous à leur place.

Il est évident qu'il faut faire installer un point de livraison d'électricité indépendant.

L'accès à l'étage pose aussi un sérieux problème.

Quant au bail, est-il correctement rédigé ?

Par Coco17

Bonjour

Merci pour votre réponse

Le bail est rédigé sans servitude d'accès à l'étage par mon escalier?

Pour ma part s'il veut sa partie d'étage je n'y vois aucun inconvénient à condition de se faire lui même un accès depuis son commerce.

D'ailleurs quand je propose mon commerce à la vente, je ne parle que de ma partie d'étage et non celle de monsieur comme ça il n'y a pas d'ambiguïté à ce sujet.

Concernant toute la mise aux normes électrique avec pose de compteur pour branchement individuel de mon commerce, est ce à moi de faire les travaux ou au bailleur ?

Cordialement

Par Nihilscio

La seule chose certaine est qu'en tant que locataire vous avez droit à un abonnement de fourniture auprès d'un

fournisseur d'électricité qui vous soit propre et qu'en conséquence le bailleur ne peut s'opposer à l'installation d'un point de livraison.

Mais impossible de dire si ce doit être aux frais du bailleur ou du locataire. Il y a trop d'inconnues : jugement de divorce, retrait de la SARL, termes des baux etc.

A l'origine il y a deux baux distincts mais la séparation entre les deux locaux est artificielle. En l'état il me paraît impossible de proposer une cession du fonds de commerce dans des conditions qui soient acceptables par le cessionnaire.

D'ailleurs quand je propose mon commerce à la vente, je ne parle que de ma partie d'étage et non celle de monsieur comme ça il n'y a pas d'ambiguïté à ce sujet.

Il y a tout de même un sérieux problème. Si vous affirmez que votre ex-mari, propriétaire des murs, n'a pas le droit de passer dans le local commercial que vous occupez qui est pour l'instant le seul accès possible, les acheteurs potentiels de votre fonds de commerce peuvent légitimement s'inquiéter. Pour les rassurer, il y a trois solutions envisageables :

- une renonciation expresse du bailleur à tout droit de passage dans le local commercial pour accéder à l'étage, peu réaliste ;
- une extension du bail à l'étage mais évidemment avec augmentation du loyer ;
- la mise en place d'un accès indépendant à l'étage qui ne dépend que du bon vouloir du bailleur.

Par Coco17

Merci pour vos précisions.

Mon Retrait de la SARL est indépendant de notre divorce car nous étions associés 3 ans avant de nous marier.

Notre convention de divorce est totalement indépendante de nos affaires professionnelles.

Dans l'acte de retrait il est écrit: « madame a demandé son retrait de la SARL et l'attribution de la branche d'activité de détail de vêtements, chaussures, bijoux, accessoires dépendant du fonds de commerce désignés ci dessus, dont la société est propriétaire et exploitante, en rémunération de ses parts. »

Il y a eu un retrait partiel d'actif de la SARL à mon profit: l'activité, la clientèle, l'achalandage, le droit au bail, le matériel et le mobilier servant à l'exploitation, les marchandises existantes.

Concernant le bail: rien de particulier n'est précisé au sujet des travaux de mises aux normes, si ce n'est les mentions légales en vigueur qui me pousseraient à penser que c'est au bailleur de s'occuper de l'électricité du local.

Au sujet de l'étage, sur mon bail il est décrit les pièces qui appartiennent à ma partie.

Et sur le bail de monsieur il est décrit les pièces qui correspondent à sa partie, « « auxquelles on accède par un escalier intérieur », étant non précisé que l'escalier se trouve dans un local ou l'autre?

Merci à vous pour ces éclaircissements, cela va beaucoup m'aiguiller pour entamer des discussions avec monsieur.