



FOND DE COMMERCE RESTAURATION

Par croulie

Nous sommes avec mon mari en train de racheter un restaurant.

Nous avons visité le local en juin dernier, après avoir imaginés quelques aménagements, fait venir un entrepreneur pour vérifier la faisabilité et faire chiffrer ces aménagements.

Nous avons fait une proposition, puis avons signé un compromis fin septembre avec comme conditions suspensives :

? L'obtention du prêt

? Validation par le bailleur des travaux

? + les conditions suspensives générales (pas de droit de préemption, être vivants le jour de la vente?)

Nous faisons les démarches auprès des banques, l'obtention du prêt ne pose pas de grands soucis

Nous faisons venir d'autres artisans pour un second avis sur les aménagements. Et là, on nous apprend que l'extraction n'est pas aux normes. La gaine s'échappant dans un conduit et se finissant à 2 mètres en plein milieu du conduit. Loin de la sortie en toiture que l'on nous avait annoncé lors de nos visites.

Nous faisons venir un spécialiste de la ventilation afin d'avoir plus de visibilité sur la possibilité de tirer la gaine jusqu'à la toiture, mais encore faut il que ce conduit aille en toiture. L'agence contacte le syndic pour qu'il nous ouvre la co-propriété avec l'accord du bailleur. Et depuis 2 mois, le syndic et le bailleur répondent aux abonnés absents.

Aucune visibilité sur l'étendue de la problématique : est-ce « juste » un souci de gainage ? Est-ce que ce conduit n'a pas de sortie en toiture ?

Le notaire nous dit qu'au vu du bail commercial c'est un sujet incombant au locataire :

Voici ce que précise le bail :

Destination : Restauration, salon de thé et pâtisserie

« Mises aux normes : par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du code civil, le preneur aura sous réserve la précision ci-dessous la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité des lieux loués à l'activité exercée par le preneur ou celle qui serait éventuellement autorisée par le bailleur notamment quant aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifique à son activité »

L'extraction était pour nous un élément indispensable et nous l'avions précisé à l'agent (d'ailleurs par écrit), par ailleurs lors de notre diagnostic (avant la signature du compromis) le bail transmis par l'agence n'était pas le bail initial intégral et la partie de la mise aux normes n'y figurait pas.

Je dois normalement signer la vente dans un mois, quels sont mes recours, l'annulation de la vente est-elle possible sans avoir à y laisser les 10% de dépôt de garantie.

Merci pour votre avis

Par ESP

Bonjour

Qu'est-ce qui vous garantissait, au départ, la conformité de l'installation !

Dans un tel cas, pour vous assurer le maximum de chance de réussite, prenez un avocat.