



Vente commerciale non reconnue

Par Mcv

Bonjour,
J'ai acheté un fond de commerce en 2020, aujourd'hui la propriétaire s'est retourné vers la personne qui a vendu le fond de commerce car il dit ne pas reconnaître la vente et par décision du tribunal de justice, je dois quitter les lieux. Le vendeur est condamné à payer les loyer mais moi je me retrouve avec un gros crédit et plus rien....
Que faire je suis désespéré et j'ai aucune connaissance en droit, j'ai l'impression d'être un pion.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le cas n'est pas banal. Des précisions seraient bienvenues.
Comment avez-vous pu acheter un fonds de commerce à une personne qui n'en était pas propriétaire ? Le vendeur n'a-t-il pas été condamné à vous rembourser le prix de vente ?

Avez-vous été défendu par un avocat ?

Il y a probablement possibilité d'interjeter appel.

Vous pouvez peut-être demander une indemnisation au propriétaire sur le fondement de l'enrichissement injustifié.

Par stepat

Bonjour

"Comment avez-vous pu acheter un fonds de commerce à une personne qui n'en était pas propriétaire."

Je pense que Mcv parle du propriétaire des murs et non pas du fond.
Peut-il confirmer ?
Bien que 4 à 5 ans après c'est malgré tout surprenant

Par Mcv

Je vous remercie pour vos réponses.
Effectivement, il y a conflit entre le propriétaire des murs et l'ancien propriétaire du bail commercial à qui j'ai acheté le fond de commerce.
La transaction s'est passé chez un avocat (et non un notaire) et c'est ce que le propriétaire des murs remet en cause.

Je ne suis pas directement concerné par ce litige mais je perds tout dans cette affaire. Le propriétaire des murs n'a jamais encaissé mes loyers.
Je suis jeune et je pense que l'on a profité de la situation.

Aujourd'hui l'avocat qui a organisé la vente doit demander à son assurance un prise en charge pour me rembourser le montant de l'achat. Je suis dans l'attente....

Par stepat

C'est pourtant assez fréquent les ventes de baux commerciaux qui se font par l'intermédiaire d'un avocat.

L'avocat a-t-il fait ne nécessaire pour que cette vente soit enregistrée et donc opposable aux tiers ?

Avez vous gardé les preuves de vos paiements non encaissés ?

Par Nihilscio

Non, ce n'est pas fréquent du tout. Avocat ou notaire, peu importe. Un avocat est tout aussi compétent qu'un notaire pour instrumenter la vente d'un fonds de commerce. Un notaire n'apporte pas plus de sécurité qu'un avocat..

Pour recevoir des réponses pertinentes à vos questions il faudrait donner les informations essentielles sur l'affaire. Je crois comprendre finalement que vous avez bien acheté le fonds de commerce à son propriétaire mais que le propriétaire du local n'y a pas donné son agrément et qu'il a fait annuler la cession du droit au bail. Qu'en est-il exactement ?

Si la vente du fonds de commerce est annulée, les parties retournent à la situation antérieure : vous devez cesser toute exploitation du fonds et libérer le local sur lequel vous n'avez pas de droit au bail et le cédant doit vous rembourser le prix du fonds.

Si l'avocat a saisi son assurance pour qu'elle vous rembourse, c'est qu'il reconnaît avoir commis une faute. Laquelle ?

Qu'en est-il précisément ? Quelles étaient les parties au procès ? Quels sont les termes du jugement ?

Par stepat

Je suis propriétaire de murs commerciaux depuis 1982.

Les différentes cessions du fonds se sont le plus souvent effectuées par l'intermédiaire d'avocats.

Mais j'admets qu'un cas particulier ne fait pas la généralité

Par Mcv

Il était précisé sur le contrat initial que la cession de fonds de commerce devait se faire exclusivement chez un notaire. Je n'avais pour ma part pas connaissance de cette close.