

Droit commercial

Séance 3 : Le fonds de commerce et le bail commercial

Université de Strasbourg
Faculté de Droit – Capacité en Droit

Prof. Jochen BAUERREIS
Avocat & Rechtsanwalt
Avocat spécialisé en droit de l'Arbitrage
Avocat spécialisé en droit international et de l'Union Européenne

PLAN

Séance 1 : Introduction

Séance 2 : Le commerçant et les actes de commerce

Séance 3 : Le fonds de commerce et le bail commercial

Séance 4 : Les sociétés commerciales et la SARL

Séance 5 : La SAS

Séance 6 : La cession d'entreprise

Séance 3 : Le fonds de commerce et le bail commercial

I) Le fonds de commerce

II) Le bail commercial

III) Le lien entre le bail commercial et le fonds de commerce

IV) La résiliation du bail commercial

V) Le renouvellement du bail commercial

I) Le fonds de commerce

- 1) Définition
- 2) Les éléments constitutifs
- 3) Importance de la clientèle

1) Définition

Le fonds de commerce est un ensemble d'éléments corporels et incorporels affectés par un commerçant à l'exercice de son activité.

Il constitue une unité économique destinée à attirer et fidéliser une clientèle.

Il n'y a pas de définition légale du fonds de commerce, mais l'article L.141-5 du Code de commerce en cite certains éléments :

*« (...) Il ne porte que sur les éléments du fonds énumérés dans la vente et dans l'inscription, **et à défaut de désignation précise, que sur l'enseigne et le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage.** (...) ».*

2) Les éléments constitutifs

- Éléments incorporels :
 - La clientèle : élément essentiel
 - Elle représente l'ensemble des personnes qui s'adressent habituellement à l'entreprise pour ses produits ou services.
 - Sans clientèle : il n'y a pas de fonds de commerce (jurisprudence constante)
 - Le nom commercial, l'enseigne, le droit au bail, les licences ou autorisations administratives, les brevets, les marques, etc

2) Les éléments constitutifs

- Éléments corporels :
 - Le matériel et l'outillage, le mobilier commercial, les marchandises

Attention : L'immeuble dans lequel est exploité le fonds ne fait jamais partie du fonds de commerce (il appartient au bailleur ou au commerçant s'il est propriétaire)

3) Importance de la clientèle

- C'est l'élément déterminant du fonds : sans clientèle propre, il n'existe pas de fonds de commerce
- La jurisprudence a d'ailleurs refusé de reconnaître un fonds de commerce dans les cas suivants :
 - Les activités dépendant exclusivement du propriétaire des lieux (par ex : hall d'aéroport, kiosque intégré à un grand magasin)
 - Les activités non commerciales (professions libérales, sauf exceptions)

3) Importance de la clientèle

- Ainsi, une société ayant un local dans un hôtel ou un supermarché n'a pas de clientèle propre et donc n'a pas de fonds de commerce
- Le fait de savoir s'il existe un fonds de commerce est important à plusieurs titres
- En effet, le fonds de commerce est un **actif** : cela signifie qu'il a **une valeur** (par ex., un fonds de commerce de boulangerie au centre-ville de Strasbourg peut valoir 1 millions d'euros)
- Ainsi, il est (par ex.) possible de le vendre, de le mettre en location (location-gérance)
- Surtout, le fait d'avoir un fonds de commerce permet de pouvoir conclure un bail commercial qui offre un statut très protecteur et avantageux

II) Le bail commercial

- 1) Définition générale du bail
- 2) Champ d'application du statut des baux commerciaux

1) Définition générale du bail

- Le bail est un contrat par lequel une personne (le bailleur) met à disposition d'une autre (le locataire ou preneur) un bien immobilier (immeuble, local...) moyennant un loyer et pour une durée déterminée.
- Concrètement, la personne titulaire d'un fonds de commerce a besoin d'un local pour exercer son activité : le plus souvent, elle loue ses locaux.
- Si toutes les conditions sont remplies, elle bénéficie du statut des baux commerciaux.

2) Champ d'application du statut des baux commerciaux

L.145-1 du Code de commerce :

*« I. - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux **dans lesquels un fonds est exploité**, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel **immatriculé au registre du commerce et des sociétés**, soit à un chef d'une entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat immatriculée au registre national des entreprises, accomplissant ou non des actes de commerce (...) ».*

2) Champ d'application du statut des baux commerciaux

L.145-2 du Code de commerce :

« 1.-Les dispositions du présent chapitre s'appliquent également :

*1° Aux baux des locaux ou immeubles abritant des **établissements d'enseignement** ;*

2° Aux baux consentis aux communes pour des immeubles ou des locaux affectés, soit au moment de la location, soit ultérieurement et avec le consentement exprès ou tacite du propriétaire, à des services exploités en régie ;

3° Aux baux d'immeubles ou de locaux principaux ou accessoires, nécessaires à la poursuite de l'activité des entreprises publiques et établissements publics à caractère industriel ou commercial, dans les limites définies par les lois et règlements qui les régissent et à condition que ces baux ne comportent aucune emprise sur le domaine public ;

4° Sous réserve des dispositions de l'article L.145-26 aux baux des locaux ou immeubles appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et aux établissements publics, dans le cas où ces locaux ou immeubles satisfont aux dispositions de l'article L.145-1 ou aux 1° et 2° ci-dessus ; (...)

2) Champ d'application du statut des baux commerciaux

L.145-2 du Code de commerce.

5° Aux baux d'immeubles abritant soit des sociétés coopératives ayant la forme commerciale ou un objet commercial, soit des sociétés coopératives de crédit, soit des caisses d'épargne et de prévoyance ;

6° Aux baux des locaux consentis à des artistes admis à cotiser à la caisse de sécurité sociale de la maison des artistes et reconnus auteurs d'oeuvres graphiques et plastiques, tels que définis par l'article 98 A de l'annexe III du code général des impôts ;

7° Par dérogation à l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, aux baux d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel si les parties ont conventionnellement adopté ce régime.

II.-Toutefois, les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux autorisations d'occupation précaire accordées par l'administration sur un immeuble acquis par elle à la suite d'une déclaration d'utilité publique. (...)

2) Champ d'application du statut des baux commerciaux

L.145-2 du Code de commerce.

III.-En cas d'exercice du droit de préemption sur un bail commercial, un fonds artisanal ou un fonds de commerce en application du premier alinéa de l'article L.214-2 du code de l'urbanisme, le bail du local ou de l'immeuble demeure soumis au présent chapitre.

Le défaut d'exploitation ne peut être invoqué par le bailleur pour mettre fin au bail commercial dans le délai prévu au même article L. 214-2 pour sa rétrocession à un nouvel exploitant. »

2) Champ d'application du statut des baux commerciaux

Il y a donc **deux conditions**  l'application du statut des baux commerciaux :

- Il faut être immatriculé au RCS
- Il faut exploiter un fonds de commerce

2) Champ d'application du statut des baux commerciaux

- L'article L.145-2 énonce également d'autres cas où le statut des baux commerciaux s'applique, sans qu'il y ait besoin de démontrer l'immatriculation au RCS et l'exploitation d'un fonds de commerce :
 - c'est le cas par exemple des **établissements d'enseignement** (par exemple une école, ou bien une auto-école), qui bénéficient automatiquement du statut des baux commerciaux
- **Le bail commercial est un contrat de location portant sur un local dans lequel est exploité un fonds de commerce**

Il obéit à un régime spécial, **protecteur du commerçant** locataire, régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

2) Champ d'application du statut des baux commerciaux

Caractéristiques principales :

- **Durée minimale : 9 ans** (article L. 145-4 C. com.)
 - Possibilité pour le preneur de résilier le bail à chaque période triennale (3-6-9 ans)
- Destination commerciale : le local doit être affecté à l'exploitation d'un fonds de commerce
- Protection du locataire commerçant : le bail commercial lui confère une stabilité dans l'exploitation de son fonds.

Article L.145-4 CCom :

« *La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans. (...)* »

III) Le lien entre le bail commercial et le fonds de commerce

- **Le droit au bail est un élément incorporel du fonds de commerce. Il a une valeur marchande**
 - Ainsi, lorsqu'un commerçant vend son fonds de commerce, le bail commercial est automatiquement transmis à l'acquéreur (sauf clause contraire)
- En pratique, **la cession du fonds de commerce inclut la cession du bail**, qui permet au repreneur de continuer l'exploitation dans les mêmes locaux.
 - Le bailleur ne peut s'y opposer que dans des cas prévus par le contrat (ex : clause d'agrément)

III) Le lien entre le bail commercial et le fonds de commerce

Article L.145-16 CCom :

« Sont également réputées non écrites, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent chapitre à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel. (...) »

IV) La résiliation du bail commercial

- 1) Principe : durée de 9 ans
- 2) La résiliation triennale
- 3) La résiliation d'un commun accord
- 4) La résiliation judiciaire

1) Principe : durée de 9 ans

Le bail commercial est conclu pour **9 ans minimum** (L. 145-4 C. com.). Cela signifie qu'en principe, le preneur doit rester dans les locaux pendant 9 ans au moins.

Cependant, il existe des possibilités de résiliation anticipée.

1) Principe : durée de 9 ans

L.145-4 CCom :

« La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

*Toutefois, le preneur a la faculté de **donner congé à l'expiration d'une période triennale**, au moins **six mois à l'avance**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 321 ter du code général des impôts peuvent comporter des stipulations contraires.*

Le bailleur a la même faculté**, dans les formes et délai de l'article L.145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 **afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. (...)

1) Principe : durée de 9 ans

L.145-4 CCom :

*Le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donner congé dans les formes et délais prévus au deuxième alinéa du présent article. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.
Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail. »*

2) La résiliation triennale

Le preneur dispose d'un droit de résiliation à chaque période de trois ans, d'où le nom de bail 3-6-9.

Il peut donner congé :

- À l'expiration de chaque période triennale (3e, 6e ou 9e année) ;
- Avec un préavis de 6 mois, par acte d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception.

3) La résiliation d'un commun accord

Les parties peuvent convenir à tout moment de mettre fin au bail d'un commun accord, à condition de le formaliser par écrit.

4) La résiliation judiciaire

Possible à tout moment en cas de faute du locataire (impayés de loyers, dégradation des locaux, changement d'activité non autorisé...).

V) Le droit au renouvellement du bail commercial

- Le droit au renouvellement est la pierre angulaire du statut des baux commerciaux
- Il permet au commerçant preneur de conserver la jouissance du local à l'expiration du bail, s'il souhaite poursuivre son activité
- **Autrement dit, à l'expiration des 9 ans, si le preneur le souhaite, le bailleur est obligé de lui consentir un nouveau bail de 9 ans**
- Ce droit vise à protéger la valeur du fonds de commerce, étroitement liée à la localisation et donc au local loué

V) Le droit au renouvellement du bail commercial

- Conditions pour bénéficier du droit au renouvellement :
 - Le preneur doit être immatriculé au registre du commerce et des sociétés (RCS)
 - Il doit être titulaire d'un fonds de commerce exploité dans les lieux loués
 - Le bail doit être soumis au statut des baux commerciaux
- En réalité, ces conditions sont les mêmes que celles qui permettent de bénéficier du statut des baux commerciaux au début du bail

V) Le droit au renouvellement du bail commercial

- Procédure de renouvellement :
 - Le bailleur ou le preneur peut proposer le renouvellement par acte d'huissier.
 - En cas de refus du bailleur, il doit verser au preneur une **indemnité d'éviction, compensant la perte du fonds (car la clientèle est liée au lieu)**.
- En effet, si le bailleur refuse le renouvellement sans motif légitime, il doit verser une indemnité équivalente à la valeur du fonds de commerce.

V) Le droit au renouvellement du bail commercial

Cela résulte de l'article L.145-14 du CCom :

*« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la **valeur marchande du fonds de commerce**, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des **frais normaux de déménagement et de réinstallation**, ainsi que des **frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur**, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »*

V) Le droit au renouvellement du bail commercial

L'indemnité comprend :

- La valeur du fonds perdu ;
- Les frais de déménagement et de réinstallation ;
- Les éventuels impôts à payer pour un fonds de même valeur

Quizz

Question 1

Le fonds de commerce est:

- A) Un immeuble commercial
- B) Un ensemble d'éléments corporels et incorporels affectés à une activité
- C) Un local commercial appartenant au bailleur
- D) Un contrat de location commerciale

Quizz

Question 2

L'élément essentiel du fonds de commerce est:

- A) Le mobilier
- B) Le matériel
- C) La clientèle
- D) Le bail

Quizz

Question 3

Lequel des éléments suivants **ne fait pas** partie du fonds de commerce:

- A) L'immeuble où il est exploité
- B) La clientèle
- C) Le nom commercial
- D) Le matériel professionnel

Quizz

Question 4

Le fonds de commerce permet notamment:

- A) D'obtenir un prêt bancaire
- B) De bénéficier du statut des baux commerciaux
- C) D'éviter toute imposition
- D) D'exercer sans immatriculation

Quizz

Question 5

Le bail commercial est:

- A) Un contrat d'achat
- B) Un contrat de location de locaux où un fonds est exploité
- C) Un acte administratif
- D) Une convention verbale

Quizz

Question 6

La durée minimale d'un bail commercial est de:

- A) 3 ans
- B) 6 ans
- C) 9 ans
- D) 12 ans

Quizz

Question 7

Pour bénéficier du statut des baux commerciaux, il faut notamment:

- A) Être propriétaire du local
- B) Être immatriculé au RCS et exploiter un fonds de commerce
- C) Être artisan
- D) Être salarié

Quizz

Question 8

Le droit au renouvellement protège:

- A) Le propriétaire des murs
- B) Le preneur
- C) Les clients
- D) Le bailleur

Quizz

Question 9

En cas de refus injustifié de renouvellement du bail, le bailleur doit verser:

- A) Une amende
- B) Un dédommagement fiscal
- C) Une caution
- D) Une indemnité d'éviction

Quizz

Question 10

Le preneur peut mettre fin à son bail:

- A) Tous les 2 ans avec préavis de 3 mois
- B) Tous les 3 ans avec préavis de 6 mois
- C) Tous les 6 ans sans préavis
- D) À tout moment

Merci pour votre attention!



Sans limites.

Ohne Grenzen.

Without limits.

ABC International Selarl
9 rue du Parc
F-67205 Oberhausbergen
Tel.: +33 3 68 00 14 10
info@abc-i-avocats.com