

Chapitre 9

QCM

- 1. D.** Le fonds de commerce est une notion moins large que l'entreprise individuelle : il ne contient pas de dettes. C'est pourquoi il n'est pas non plus une universalité de droit.
- 2. C.** Bien que le fonds de commerce soit un bien meuble incorporel, il contient également des biens corporels en son sein, tels que le matériel, l'outillage ou les marchandises.
- 3. A.** Le locataire a une faculté de résiliation triennale.
- 4. D.** Le statut des baux commerciaux est d'ordre public, mais pas dans sa totalité : il faut distinguer les dispositions supplétives auxquelles les parties peuvent déroger (ex. : règles relatives à la révision des loyers) des dispositions impératives qui s'appliquent obligatoirement (ex. : droit au renouvellement ou encore la durée de neuf ans).
- 5. C.** L'expression « propriété commerciale » est trompeuse ; bien que l'on parle de « propriété », il s'agit non pas de droit réel dans ce cas, mais de droit personnel.
- 6. A. ET B.** Les professions libérales ne bénéficient pas de ce statut protecteur. Les agriculteurs concluent un bail rural, soumis à des règles différentes.
- 7. A. ET B.** La révision sera annuelle si les parties ont inséré dans le bail une clause d'échelle mobile. À défaut, elle sera triennale.
- 8. C. ET D.** Pas de clientèle, pas de fonds. Celle-ci doit être personnelle, certaine et commerciale. Sa préexistence n'est pas exigée.
- 9. B. ET D.** Le fonds de commerce est un bien meuble : les murs sont toujours exclus du fonds de commerce. Le fonds de commerce contient des éléments actifs à l'exclusion des dettes.
- 10. A., B., C. ET D.** L'indemnité d'éviction est un droit du locataire-commerçant que le bailleur ne peut supprimer par une clause du contrat. Elle se traduit par une somme versée au locataire par le bailleur qui ne renouvelle pas le bail commercial sans motif légitime. Elle est égale au préjudice subi par le commerçant du fait du non-renouvellement.
- 11. B. ET C.** La loi permet la conclusion d'un bail dérogatoire d'une durée de trois ans au plus. Ce bail échappe au statut des baux commerciaux. Tel est bien le cas en l'espèce.

12. A. ET D. La loi permet la conclusion d'un bail dérogatoire d'une durée de trois ans au plus. Ce bail échappe au statut des baux commerciaux. Néanmoins, si les parties poursuivent le bail à l'expiration du bail initial de trois ans, un nouveau bail commercial lie les parties. Le bailleur devra ici assurer la jouissance des locaux pendant neuf ans.

13. B. ET C. Le statut des baux commerciaux est soumis à des conditions relatives à la qualité des parties contractantes. Le locataire doit être un commerçant inscrit au RCS ou un artisan inscrit au répertoire des métiers. En l'espèce, l'avocat est un professionnel libéral. À ce titre, il ne bénéficie pas du statut des baux commerciaux.

14. A. ET D. En l'espèce, le contrat de bail porte sur un local bâti, clos et couvert dans lequel un fonds de commerce est exploité par la société commerciale, locataire. Les conditions d'application du statut des baux commerciaux se trouvent réunies. Le bailleur doit donc payer une indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement du bail.

15. A. ET C. En l'espèce, les conditions d'application du statut des baux commerciaux se trouvent réunies. Le bailleur délivre un commandement de payer l'arriéré de loyers dans le délai d'un mois sur le fondement de la clause résolutoire. À défaut de paiement de l'arriéré de loyers, le bailleur a un motif légitime de délivrer un congé sans indemnité d'éviction. Tel est bien le cas en l'espèce.

Exercices

EXERCICE 1 – CAS LEBAILLEUR [NIV 1]

Vérifier si M. Lebailleur est en droit de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité.

Principes juridiques

Pour bénéficier du statut protecteur des baux commerciaux, il faut satisfaire à quatre conditions :

- La location doit porter sur des immeubles permettant l'exercice du commerce.
- La durée du bail doit être au minimum de neuf ans.
- Le locataire doit avoir la qualité de commerçant régulièrement immatriculé au RCS, mais les artisans immatriculés au Répertoire des métiers peuvent aussi bénéficier de ces règles.
- Le locataire doit avoir la propriété de son fonds de commerce.

Le commerçant ou l'artisan qui exploite son fonds de commerce dans des locaux loués bénéficie d'un véritable droit au maintien des lieux : c'est le droit au renouvellement, appelé aussi la « propriété commerciale ».

À l'expiration du bail commercial, le bailleur peut décider de donner congé au locataire-commerçant et de reprendre son local. Il devra toutefois notifier son intention au moins six mois avant la fin du contrat de bail par acte d'huissier. Si le bailleur ne veut pas renouveler le bail commercial au profit du locataire, il devra, sauf motifs légitimes, lui verser une indemnité d'éviction. Cette indemnité est égale au préjudice réellement subi par le locataire en raison du non-renouvellement. Elle correspond généralement à la valeur du fonds augmentée des frais de déménagement et de réinstallation. Cette indemnité d'éviction pourra donc être élevée et contraindre ainsi le bailleur à renouveler le bail.

Application au cas

Or, dans le cas présent, Davy Contraire est un locataire-artisan, qui peut prétendre au bénéfice du statut des baux commerciaux : il remplit les conditions légales du statut. Il a donc, en fin de bail, un droit au renouvellement du bail commercial. Rien dans les faits ne montre que le bailleur puisse invoquer un motif légitime de non-renouvellement. Le bail expire au bout de sept mois. M. Lebailleur est donc en droit de notifier un congé avec refus de renouvellement en respectant le délai légal d'au moins six mois avant l'expiration du bail. Il pourra ainsi récupérer son local. Il s'expose toutefois à devoir verser une indemnité d'éviction à son locataire.

EXERCICE 2 – CAS AUTEL [NIV 2]

Déterminer qui a juridiquement raison dans la situation présente.

Principes juridiques

Le fonds de commerce est un ensemble d'éléments corporels (le mobilier, le matériel et outillage, le stock de marchandises) et incorporels (la clientèle, le droit au bail, les brevets et marques, le nom commercial) qu'un commerçant, personne physique ou morale, affecte à une exploitation commerciale, afin de capter et de conserver une clientèle.

Parmi les éléments qui composent le fonds de commerce, il en est un d'essentiel : la clientèle. En effet, dès lors que la clientèle fait défaut, il ne peut y avoir de fonds de commerce.

La jurisprudence a défini les contours de la notion de clientèle. Ainsi, l'existence de la clientèle est subordonnée à trois conditions cumulatives :

- La clientèle doit être personnelle, c'est-à-dire être autonome. Une difficulté peut surgir lorsque l'exploitant développe son activité dans l'enceinte d'un autre établissement (commerce implanté dans une gare, dans un aéroport ou dans une galerie marchande, etc.).
- La clientèle doit être certaine. Ce critère suppose une exploitation effective du fonds de commerce, sans quoi la clientèle est potentielle.
- La clientèle doit être commerciale. Ce critère exclut la clientèle civile, qui est relative aux professions libérales.

L'enjeu est de taille, car l'existence ou non de la clientèle conditionne l'existence du fonds de commerce, et partant, la possibilité de le vendre ou non.

Application au cas

Or, dans le cas présent, l'activité de Fred Autel est déployée dans la galerie de l'hôtel « Grand Hôtel brestois ». La question qui se pose est de savoir si Fred dispose d'une clientèle qui lui personnelle. Il ressort des faits de l'espèce que les clients ne se rendent pas toujours dans les lieux pour un hébergement à l'hôtel. Fred attire également dans son commerce, outre des clients issus de l'hôtel, des touristes et des habitants de Brest. Au vu de ces constatations, on peut donc raisonnablement penser que Fred est titulaire d'une clientèle propre. Dès lors, il peut valablement vendre son fonds de commerce à Jack Célère. Kimberley Tartine a tort.

EXERCICE 3 – CAS SALAIROFISK [NIV 3]

Analyser les clauses du contrat de bail commercial pour déterminer leur conformité aux dispositions légales du statut des baux commerciaux.

Principes juridiques

Si le locataire-commerçant remplit les conditions de fond exigées par la loi, les règles juridiques du statut des baux commerciaux sont d'ordre public. Il n'est donc pas possible au bailleur d'y déroger en insérant des clauses dans le contrat de bail commercial. Ce statut comporte notamment des règles impératives sur le changement d'activité, la révision du loyer et la cession du bail.

Le changement d'activité par un locataire-commerçant constitue une déspecialisation. La déspecialisation partielle – connexe et complémentaire à l'activité initiale – est un droit du locataire. La loi exige seulement que le preneur informe le bailleur, qui ne pourra s'y opposer. En revanche, la déspecialisation totale – changement total d'activité – nécessite l'accord du bailleur.

La cession du bail par le locataire est toujours permise si ce dernier cède en même temps l'ensemble de son fonds de commerce. Le bailleur ne peut donc s'y opposer. Toute clause contraire dans le bail commercial est réputée non écrite. En revanche, en cas de cession du bail commercial seulement, le contrat de bail commercial peut valablement interdire cette seule cession.

En cours de bail commercial, en l'absence de clause, le loyer peut être révisé à la fin de chaque période triennale. Cette révision est légalement plafonnée. Le loyer révisé doit correspondre à la valeur locative, mais la hausse ne peut excéder la variation de l'indice des loyers commerciaux. En présence d'une clause d'indexation, le loyer est révisé automatiquement chaque année en fonction de l'indice des loyers commerciaux.

Application au cas

Or, dans le cas présent, les clauses du contrat de bail commercial sont dérogatoires au statut des baux commerciaux. La clause 8 prohibe de façon trop générale la déspecialisation, ne faisant aucune distinction entre la déspecialisation partielle et la déspecialisation totale ; la clause 12 met en place une indexation annuelle automatique du loyer en fonction du chiffre d'affaires sans tenir compte de la valeur locative ni du plafonnement légal ; la clause 13 interdit de manière trop générale la cession du droit au bail, en ne précisant pas si la cession du bail s'opère en même temps que le fonds de commerce ou non. Il en résulte que les trois clauses ne sont pas conformes au statut d'ordre public des baux commerciaux.

Cas de synthèse

CAS SOCIÉTÉ SHAMROCK

1. Identifier la nature juridique du document, ainsi que la qualité des parties.

Il s'agit d'un contrat de bail commercial. Le bail commercial est un contrat de location d'un local dans lequel un commerçant inscrit au RCS ou un artisan inscrit au Répertoire des métiers exploite son fonds.

Les parties sont Pierre Lesmures, propriétaire du local, ayant la qualité de bailleur, et la SARL « Shamrock », locataire, ayant la qualité de preneur.

2. Justifier la date de fin du contrat stipulé à l'article 1^{er}.

Un bail commercial est d'une durée minimale de neuf ans. Toute clause contraire est réputée non écrite.

3. Déterminer dans quelle limite et à quelles dates le loyer prévu à l'article 9 pourra être modifié.

En l'absence de clause d'indexation, le loyer stipulé dans un bail commercial peut être révisé tous les trois ans, à la demande de l'une des parties.

Dans le cas présent, le loyer pourra être révisé au 20 octobre N + 3 et au 20 octobre N + 6.

La révision intervient dans la limite de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux publié par l'Insee.

Il est possible d'aller au-delà de cette limite dans deux hypothèses :

- la modification des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de la valeur locative de plus de 10 % ;
- la déspecialisation.

4. Qualifier et préciser l'intérêt de la clause contenue à l'article 15 du contrat.

L'article 15 du contrat contient une clause résolutoire. Il s'agit d'une clause par laquelle il est mis fin au contrat lorsque survient un événement déterminé. Dans le cas présent, il s'agit de mettre fin au contrat en cas de non-paiement du loyer par le preneur ou de non-respect d'une des conditions du bail.

Cette clause permet de mettre fin au contrat en cas d'inexécution de ses obligations par une des parties, en l'espèce le preneur, sans qu'il soit nécessaire de recourir au juge.