

SYNTHÈSE

Le fonds de commerce et la propriété commerciale

Fonds de commerce

Propriété commerciale

Composition

- Éléments corporels : matériel, marchandises
- Éléments incorporels : clientèle élément central, sans clientèle pas de fonds de commerce
- Autres éléments incorporels : droit au bail, nom commercial, enseigne, brevets et marques

Conditions du statut des baux commerciaux : conclusion du bail

- Commerçant immatriculé ou artisan
- Durée du bail de 9 ans
- Local
- Propriété du fonds de commerce

Existence du fonds : existence de la clientèle

- Clientèle personnelle : autonome
- Clientèle certaine : exploitée
- commerciale : exclusion de la clientèle libérale

En cours de bail : régime juridique

- Obligations réciproques du bailleur et du preneur
- Durée : 9 ans minimum pour le bailleur; faculté de résiliation triennale pour le preneur
- Loyer avec révision triennale
- Cession du bail : libre si avec le fonds de commerce
- Déspécialisation : libre si partielle ; autorisation du bailleur si totale
- Clause résolutoire

Nature du fonds

- Universalité de fait : exclusion des dettes
- Bien meuble : exclusion des murs
- Bien incorporel : prépondérance de la clientèle

Fin du bail : droit au renouvellement

- Renouvellement du bail : nouveau bail de 9 ans
- Non-renouvellement du bail sans motifs légitimes : indemnité d'éviction

Indemnité d'éviction = à la valeur du fonds de commerce et frais de réinstallation