

Peut on refuser de renouveler un bail commerciale ?

Par **Mew**, le **12/03/2019** à **22:56**

Bonsoir excusez moi de vous déranger j'aurais une question en droit commercial à vous soumettre, je suis étudiant en L2 de droit, je n'arrive pas à trouver la réponse à mes interrogations, et le peu de pote que j'ai hélas n'en savent pas plus. (le galop d'essai étant jeudi, je commence à m'affoler...)

J'ai cherché sur internet et dans les livres mais je galère à vraiment trouver la réponse en fait...

Admettons que j'exploite un fonds de commerce, je ne suis pas propriétaire du fonds. Je souhaite céder mon fonds de commerce, donc le droit au bail fait partie du fonds de commerce on est d'accord.

Mais le propriétaire refuse de me renouveler le bail car il ne veut pas que je le cède.

Est ce que je peux utiliser l'art L141-14 du Code de commerce pour dire que le propriétaire peut refuser le renouvellement mais se verra infliger une indemnité d'éviction ?

(car en matière de renouvellement de bail c'est possible mais quand il s'agit d'un fonds de commerce que l'on cède je ne sais pas si cela marche...)

Du coup idem pour l'art L141-17, est ce que cet article fonctionne pour refuser une cession de fonds de commerce ?

Donc au final si je cède mon fonds de commerce, même si je bénéficie du statu des baux commerciaux il y a quand même des risques que le bail ne soit pas renouveler c'est bien ça ?

-Cordialement à vous

Par **Isidore Beautrelet**, le **13/03/2019** à **07:49**

Bonjour

Déjà j'ai l'impression que c'est un petit peu confus pour vous.

Dans un bail commercial, le locataire est bien propriétaire de son fonds de commerce.

En revanche, il n'est pas propriétaire des murs.

D'ailleurs l'objet du bail commercial est justement la location d'un local pour pouvoir exploiter un fonds de commerce.

Le locataire bénéficie d'un droit au renouvellement du bail.

Toutefois, le propriétaire peut très bien refuser le renouvellement et ce même sans motif. Dans ce cas, il devra verser une indemnité

Ce n'est pas l'article L.141-14 qui fait référence à cette indemnité mais l'article **L.145-14** du Code de commerce qui dispose [citation] 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.[/citation]

Et l'article L.145-17 [citation] I.-Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II.-En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20.[/citation]

Par **Mew**, le **13/03/2019 à 12:33**

Merci de ta réponse rapide Isidore ! Je m'attendais à ne pas avoir de réponse avant plusieurs semaines...

Effectivement je me suis pas mal emmêlé, c'est plus clair à présent.

J'en profite du coup pour te poser plusieurs questions :

Un artisan ne peut pas avoir la qualité de commerçant même s'il réalise des actes de commerces c'est bien ça ?

Si un coiffeur vend des shampoings dans son salon de coiffure, la vente de shampoing c'est un acte de commerce mais, le coiffeur reste quand même artisan et n'est pas considéré

comme un commerçant c'est bien ça ?

Dans mon cours le prof a parlé de la commercialité de fait, en fait c'est le fait de faire des actes de commerces à titre habituelles qui va faire que l'on est commerçant de fait c'est bien cela ?

Au niveau de l'immatriculation au RCS j'ai beaucoup de mal à trouver des explications claires, j'ai l'impression que les sites se contredisent ou autres...

Un commerçant doit être immatriculé au RCS c'est bien cela ? (le fondement c'est L'art L123-1 du Code de Commerce ?)

Et sinon au niveau du délai c'est 15 jours ? (ce que prévoit l'Art L123-8) c'est bien ça ?

Et ensuite si jamais je cède un fonds de commerce, l'acquéreur devra s'immatriculer au RCS également, mais au niveau du délai vous savez ?

Car l'Art L123-8 du Code de Commerce prévoit un délai de 15 jours.

Mais dans mon cours j'ai entendu que lorsqu'on conclut un bail commercial, l'acquéreur doit être immatriculé au RCS mais que cela s'apprécie au moment du renouvellement du bail.

Est ce que cela s'applique pour une cession de fonds de commerce ? (ça me paraît impossible...)

J'en ai fini avec mes questions...

Par **Isidore Beautrelet**, le **13/03/2019** à **13:16**

Bonjour

Si l'artisan effectue des actes de commerce alors il devra s'immatriculer au RCS et ce même s'il est déjà immatriculé au répertoire des métiers.

Cela ressort de l'article L.123-1 I 1° du Code de commerce.

C'est le cas du coiffeur qui vend des shampoing dans son salon.

L'activité de coiffeur est artisanale (à condition d'employer moins de dix salariés) et relève du répertoire des métiers.

En revanche la revente de shampoing est un acte de commerce au sens de L.110-1 1° du Code de commerce (à condition que cela soit habituel [L.121-1 Code de commerce]).

Ainsi il sera soumis à une double immatriculation.

Pour le délais d'immatriculation c'est effectivement 15 jours à compter du commencement de l'activité pour les entreprises individuelles.

Pour les sociétés l'immatriculation doit intervenir après la signature des statuts, faute de quoi la société n'aura pas la personnalité morale (société en participation).

<https://myinfogreffe.fr/quand-immatriculer-mon-entreprise-au-rcs/>

Pour le bail commercial, c'est le locataire qui doit être immatriculé au RCS car c'est lui qui exercera une activité commerciale.

Et pour la cession du fond de commerce, il faut que le cessionnaire ait la capacité commerciale.

mais il n'a pas besoin d'être déjà immatriculé au RCS. Il devra le faire dans les quinze jours suivant l'achat.

Par **Mew**, le **13/03/2019 à 16:45**

Merci beaucoup ! C'est dingue mon cours est vraiment vague, ça aide pas du tout pour réaliser des cas pratiques (il nous a juste dit qu'un artisan peut réaliser des actes de commerce) sans trop nous dire pourquoi...

Je mettrai le cas pratique qu'on aura eu à ce sujet demain soir du coup

Bonne journée à toi !

Par **Isidore Beautrelet**, le **14/03/2019 à 08:14**

De rien !

Après si votre professeur de CM reste vague, c'est justement pour vous obliger à creuser les choses lors de vos TD.

Il faut bien avoir conscience que pour faire les TD, on ne peut pas se limiter au seul CM mais on doit également faire des recherches. Et vaut mieux privilégier les bases de données juridiques ou les sites officiels car comme vous l'avez remarqué on peut lire tout et son contraire sur internet.

N'hésitez pas à revenir sur le forum si vous avez d'autres questions.