

Fiche de Synthèse : Le Fonds de Commerce (FDC)

Introduction

- **FDC** : Ensemble de droits et biens (actifs) regroupés par un commerçant pour attirer une clientèle. Support de l'activité commerciale. Différent de la société (personne morale).

I. La Composition du FDC

Définition (Jurisprudentielle) : Ensemble des éléments **mobiliers corporels** (matériel, outillage, marchandises) et **incorporels** (droit au bail, nom commercial, enseigne, droits de propriété industrielle, etc.) qu'un commerçant rassemble et organise en vue de la recherche et de l'exploitation d'une **clientèle**, et qui constitue une **entité juridique distincte** des éléments qui la composent.

A. Éléments Corporels

- Marchandises (stocks, matières premières).
- Outillage.
- Matériel nécessaire à l'exploitation.

B. Éléments Incorporels

1. **La Clientèle** : Élément essentiel (pas de FDC sans clientèle).

- **Définition** : Ensemble de personnes s'approvisionnant habituellement ou occasionnellement auprès d'un commerçant déterminé (qualités personnelles, implantation).
- **Caractéristiques (pour constituer un FDC)** :
 - **Réelle et certaine** (pas virtuelle).
 - **Personnelle au titulaire du FDC** (Cf. Arrêt Cour de cassation 24 avril 1970 : l'exploitant d'une buvette sur un champ de courses n'a pas de clientèle personnelle distincte de celle du champ de courses, donc pas de droit au renouvellement du bail).
 - *Réseaux de distribution (franchise)* : Jurisprudence admet deux clientèles (nationale pour le franchiseur, locale pour le franchisé grâce à ses propres moyens).
 - **Licite** (pas de FDC pour une maison de tolérance).

- **Protection** : Action en concurrence déloyale contre agissements fautifs (dénigrement, désorganisation).
2. **Le Nom Commercial** : Appellation sous laquelle le commerçant exploite son fonds (nom patronymique, fantaisiste). Fait partie du FDC, peut être cédé avec.
 3. **L'Enseigne** : Signe extérieur individualisant le commerce (nom, dénomination fantaisiste, emblème). Objet de propriété incorporelle.
 4. **Les Droits de Propriété Industrielle** : Brevets, dessins, modèles, marques. Confèrent un monopole d'exploitation/utilisation. Cédés avec ou séparément du FDC.
 5. **Autres Éléments Incorporels** :
 - Licences et autorisations administratives non attachées à la personne (licence IV).
 - Bénéfice de clause de non-concurrence.
 - Créances et dettes (ne sont généralement pas transmises avec le FDC, sauf stipulations contraires ou exceptions légales).

II. Le Droit au Bail (Commercial)

- Élément incorporel majeur après la clientèle. Statut protecteur pour le locataire commerçant.

A. Champ d'Application du Statut des Baux Commerciaux

1. **Conditions relatives au locataire** :
 - Commerçants inscrits au RCS.
 - Artisans immatriculés au RM.

B. Contenu des Baux Commerciaux

- **Obligations du locataire** : Payer le loyer, respecter la destination des lieux.
1. **État des lieux** : Obligatoire à l'entrée et à la sortie.
 2. **Utilisation des locaux (principe de spécialisation)** :
 - Destination fixée au bail.
 - **Désécialisation** (modification de l'activité) :
 - *Partielle* : Adjonction d'activités connexes ou complémentaires. Notification au bailleur (délai 2 mois pour contester le caractère connexe/complémentaire). Silence vaut acceptation.
 - *Plénière (totale)* : Nouvelles activités sans lien. Demande d'autorisation au bailleur (notifier aussi créanciers nantis). Bailleur a 3 mois pour répondre (acte

extra-judiciaire). Silence vaut acceptation. Refus doit être justifié (motif grave et légitime). TJ peut autoriser si compatible avec destination de l'immeuble.

3. **Clause résolutoire** : Résiliation automatique si non-respect des obligations par le preneur. Mise en demeure préalable (1 mois par acte d'huissier) nécessaire.

C. Durée du Contrat et son Renouvellement

1. **Durée (Art. L. 145-4 C.com.)** : Minimum 9 ans. Bailleur lié. Locataire peut résilier à chaque période triennale (congé 6 mois avant).

2. Renouvellement :

- **Conditions** : Nationalité/carte de résident, propriétaire FDC exploité et immatriculé, exploitation effective 3 dernières années.
- **Procédure (Art. L. 145-9 C.com.)** : Cesse par congé (6 mois avant) ou demande de renouvellement. Sinon, tacite reconduction.
- **Refus de renouvellement et conséquences** :
 - Acte de refus motivé (sinon nul).
 - Droit à une **indemnité d'éviction** pour le locataire (préjudice subi).
 - *Indemnité de remplacement* : Si disparition du FDC (valeur du fonds).
 - *Indemnité de déplacement* : Si FDC transportable (frais de déménagement/réinstallation).
 - **Droit de repentir** du bailleur (1 fois, dans les 15 jours de l'arrêt fixant l'indemnité).
- **Refus sans indemnité (exceptions)** :
 - Motif grave et légitime (faute du locataire : non-paiement loyers, défaut entretien, changement destination sans autorisation). Mise en demeure préalable si faute réparable.
 - Droit de reprise du bailleur (habitation personnelle/proches, si pas d'autre logement).
 - Immeuble insalubre/dangereux à démolir (droit de priorité du locataire si reconstruction).
- **Droit de préemption du locataire** : En cas de vente du local (offre par LRAR).

D. Loyer du Bail

1. **Montant initial** : Librement fixé. Souvent basé sur valeur locative. Peut inclure pas-de-porte (loyer plus faible).

2. **Révision du loyer** :

- **Principe (révision triennale)** : Variation selon indice (ILC). Règle du plafonnement.
 - *Déplafonnement* (si 2 conditions cumulatives) : Modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ET variation >10% de la valeur locative. Preuve par le bailleur.
 - Augmentation possible si déspecialisation totale.
- **Exception (clause d'échelle mobile)** : Révision annuelle selon indice. Hausse plafonnée à 10% du loyer de l'année précédente.

F. Travaux dans les Locaux Commerciaux

- Répartition libre par contrat.
- À défaut (Art. 605-606 C.civ.) : Réparations locatives (preneur), grosses réparations (bailleur).
- Bail doit prévoir inventaire des charges, impôts, taxes et leur répartition.

G. Obligations du Bailleur

1. Délivrance :

- *Matérielle* : Remise des clés. En bon état de réparation.
- *Juridique* : Respect des règles administratives pour l'activité.

2. Garantie :

- *Des vices cachés* (Art. 1721 C.civ.) : Même si ignorés du bailleur. Indemnisation si perte.
- *D'éviction* :
 - *Fait personnel du bailleur* : Interdiction d'actes troublant la jouissance (modifier le local - Art. 1723).
 - *Fait d'un tiers* : Garantie que pour troubles de droit (revendication du bail).
- *Dans l'exercice de l'activité* : Clause de non-concurrence/exclusivité possible (limitée espace/temps).