

## 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)

- Éléments incorporels majeurs 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.
    - **Déspécialisation** (modification de l'activité) :
      - *Partielle* : Adjunction 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).