- CAS PRATIQUE -

I. Tout d’abord, la propriété commerciale est une expression juridique faisant partie du langage usuel du droit commercial. La propriété commerciale accorde au titulaire du bail commercial le droit au renouvellement de celui-ci ou, au cas de refus par le propriétaire, le versement d’une indemnité d’éviction en réparation du préjudice subi.

D’autre part, la propriété commerciale a été régie par le décret 53-960 du 30 septembre 1953 et est aujourd’hui intégrée au Code de commerce.

Problème juridique : le commerçant titulaire d’un stand situé dans un magasin peut-il bénéficier du droit au renouvellement ?

Norme : Selon l’article L.145-1 du Code de commerce, le statut juridique du bail commercial s’applique aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels sont exploités un fonds de commerce ou un établissement artisanal. Selon ce texte, le bail doit répondre aux quatre séries de conditions suivantes :

a) l’existence d’un immeuble ou d’un local,

b) son affectation à l’exploitation d’un fonds de commerce,

c) la jouissance par le locataire du fonds de commerce

d) l’existence d’un contrat de bail et enfin

e) un commerçant inscrit au RCS.

Application à l’espèce

a) Dans un premier temps, le bail entre la SARL et le supermarché ne porte pas sur un local clos comme exigé par l’article L. 145-1 du Code de commerce. Il s’agit d’un emplacement fixe affecté à l’exploitation d’un fonds de commerce.

Sur cette première condition, on s’aperçoit que la jurisprudence restreint ses exigences et admet qu’un emplacement fixe à l’intérieur d’un magasin puisse être admis (jp 2014).

b) Dans un second temps, il faut qu’un fonds de commerce soit exploité. L’élément essentiel du fonds de commerce est la clientèle, et surtout une clientèle personnelle.

En l’espèce, comme indiqué par l’article L. 145-1, alinéa 1 du Code de commerce, la clientèle appartient bien au commerçant puisque la SARL accueille des clients personnels. Dans le cas où seuls des clients du supermarché visiteraient l’emplacement, la condition ne pourrait être remplie.

c) D’autre part, la SARL est un bien un locataire en principe commerçant propriétaire du fonds de commerce. La SARL est par l’article L.245-1 est une société commerciale. Étant donné qu’il s’agit d’une SARL, la société est immatriculée au RCS et est un commerçant par la forme.

d) De plus, cette dernière est propriétaire du fonds de commerce.

Enfin, un contrat de bail est bien existant entre les deux parties comme régit par l’article L. 145-1 et suivants du Code de commerce. En effet, en échange de la location de l’emplacement fixe au supermarché Sodim, la SARL Sport House paie un loyer.

Conclusion pratique Pour conclure, nous pouvons dire que la SARL Sport House jouit de la propriété commerciale car elle entretient un contrat de bail commercial avec le supermarché Sodim. Ceci s’appuyant sur les conditions du statut particulier de bail commercial.

II. Problème juridique : Le commerçant titulaire d’un bail avec clause fondée sur le chiffre d’affaires peut-il bénéficier du mécanisme des loyers commerciaux ?

Norme

Dans le cadre d’un contrat de bail commercial, la fixation du loyer est libre. En effet, ce dernier peut être fixe ou variable. Avant toute chose, l’insertion d’une telle clause dans un bail interdit au locataire commerçant d’invoquer les dispositions protectrices du statut des baux commerciaux en ce qui concerne la fixation du loyer du bail. De manière générale, le législateur a limité l’augmentation du loyer du bail en la plafonnant à l’augmentation de l’indice INSEE du coût de la construction, même si la valeur locative à l’aulne de laquelle cette augmentation doit intervenir est supérieur, afin de protéger le commerçant. Cependant, les dispositions relatives au plafonnement n’étant pas d’ordre public, il est possible d’insérer une clause qui y déroge. Ainsi, la Cour de cassation considère que la clause de loyer variable démontre que les parties ont eu la volonté d’exclure les dispositions du statut des baux commerciaux relatives aux modalités de fixation du loyer.

Application à l’espèce

Le cas présenté ici fait état d’une clause indexant le loyer sur le chiffre d’affaires de la SARL. Ainsi, le contrat comprend une clause-recettes. Cette dernière prévoit que le loyer est déterminé année par année en fonction du chiffre d’affaires du preneur commerçant. De plus, la clause-recettes est pure et simple puisque le loyer entier dépend de ce calcul. La clause est donc valable car le loyer est librement fixé par les parties.

Conclusion pratique Par conséquent, si son application aboutit à un loyer supérieur à la valeur locative, la SARL ne bénéficiera pas d’un plafond et devra payer le montant du loyer.

III. Question de droit : La SARL jouit-elle de la propriété commerciale sur ce local ?

Norme : Pour permettre de savoir si la SARL jouit de la propriété commerciale sur ce local, il est nécessaire de comprendre qu’il s’agit là d’un bail commercial traitant d’un local accessoire. En effet, le local accessoire se définit par opposition au local principal. Pour rappel, le local principal est celui dans lequel le fonds de commerce est exploité. Il s’agit donc du lieu où la clientèle est reçue et où les actes de commerce sont réalisés. D’autre part, le plein droit du statut des baux commerciaux ne s’applique qu’au local principal.

Cependant, la protection est étendue aux baux de locaux ou d’immeubles accessoires à l’exploitation d’un fonds de commerce que dans deux conditions indiquées dans l’article L. 145-1 I 1°. Ces dernières sont les suivantes : quand leur privation est de nature à compromettre l’exploitation du fonds et lorsque le local accessoire appartient au même propriétaire du local où est situé l’établissement principal ou, en cas de pluralité de propriétaires, à la condition que les locaux accessoires aient été loués au vu et au su du bailleur en vue d’une utilisation jointe.

De plus, il faut distinguer les locaux accessoires des locaux annexes. Quand les locaux accessoires sont loués séparément du local principal et que le bailleur peut être différent, les locaux annexes sont généralement contigus au local principal et sont loués dans le même contrat que le bail du local principal. La différence est donc importante car tous deux constituent des dépendances au local principal. Dans notre cas, il s’agit bien d’un local accessoire car le local est loué séparément du local principal et appartient à un bailleur différent de ce dernier. Enfin, la Cour de cassation précise que le local accessoire est celui dans lequel un fonds de commerce n’est pas distinctement exploité.

Application : Le cas présenté ici fait état d’un local loué par la SARL à Monsieur Bergoi dans le but d’y établir un entrepôt et un bureau. Le contrat fixe une durée de 24 mois avec une clause de tacite reconduction. D’autre part, le loyer est fixé à 1.000 euros par mois.

Conclusion

Par conséquent, la SARL ne jouit pas de la propriété commerciale sur ce local. Elle en aurait bénéficier uniquement dans le cas où le bail aurait été de 3 ans ou plus.

IV Question :

Ici, la SARL souhaiterait développer son entreprise en proposant des activités de réparation de cycles et en organisant régulièrement des sorties de groupe pour ses clients. Cependant, le bailleur semble réticent à cette initiative en indiquant à la SARL qu’elle n’a pas le droit d’étendre son activité. Craintive quant au risque qu’elle pourrait prendre, la SARL se demande si elle peut réellement mettre en oeuvre son projet.

Norme

Pour statuer sur le cas de cette potentielle expansion, il faut s’intéresser à la déspécialisation partielle. En effet, cette notion juridique consiste, selon l’article L. 145-47 du Code de commerce et l’ordonnance du 18/09/2019, à « adjoindre à l’activité prévue au bail commercial des activités connexes ou complémentaires ».

Dans notre cas, il s’agit des réparations et des sorties. Pour que cela soit rendu possible, le preneur doit impérativement informer le bailleur par notification préalable. À la suite de cette mise en demeure, le bailleur dispose alors d’un délai de deux mois pour contester le caractère connexe ou complémentaire des activités projetées. Par ailleurs, l’appréciation du caractère connexe ou complémentaire des activités nouvelles relève des faits.

D’une part, le caractère prépondérant des activités nouvelles ne constitue pas un obstacle à la déspécialisation (Cass. 3e civ., 24 octobre 1984, n°83-114333) et d’autre part, entre les deux activités jointes, c’est la similitude de la clientèle, ou de la matière première ou du produit qui induit la connexité ou la complémentarité.

Enfin, si la déspécialisation entraine une modification de la valeur locative du local commercial, le droit du bailleur est d’obtenir à la prochaine révision triennale du loyer, une augmentation de ce dernier, en échappant au plafond comme indiqué par l’article L. 145-47, aliéna 3 du Code de commerce.

Application et solution : Pour conclure, la SARL peut librement se diversifier avec les activités prévues car elles arborent un caractère connexe. Après en avoir informé le bailleur, ce dernier pourra toujours le contester mais avec grande difficulté car la clientèle des articles de sport apparaitrait être la même que la potentielle des réparations et des sorties. Enfin, le bailleur pourra cependant réclamer une augmentation du loyer lors de la prochaine révision triennal, si le chiffre d’affaires de la SARL est plus élevé que précédemment.