

# PROJET DE LOI

[N° 1336]

adopté par le Sénat

*relatif au code de commerce (partie législative).*

## ANNEXE CODE DE COMMERCE

ANNEXE

CODE DE COMMERCE

LIVRE Ier

**DU COMMERCE EN GENERAL**

TITRE Ier

**DE L'ACTE DE COMMERCE**

*Art. L. 110-1.* – La loi répute acte de commerce :

1° Tout achat de biens meubles pour les revendre, soit en nature, soit après les avoir travaillés et mis en œuvre;

2° Tout achat de biens immeubles aux fins de les revendre, à moins que l'acquéreur n'ait agi en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre en bloc ou par locaux;

3° Toute opération d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières;

4° Toute entreprise de location de meubles;

5° Toute entreprise de manufactures, de commission, de transports;

6° Toute entreprise de fournitures, d'agences, bureaux d'affaires, établissements de ventes à l'encan, de spectacles publics;

7° Toute opération de change, banque et courtage;

8° Toute obligation entre négociants, marchands et banquiers;

9° Entre toutes personnes, les lettres de change.

*Art. L. 110-2.* – La loi répute pareillement actes de commerce :

1° Toute entreprise de construction, et tous achats, ventes et reventes de bâtiments pour la navigation intérieure et extérieure;

2° Toute expédition maritime;

3° Tout achat et vente d'agrès, apparaux et avitaillements;

4° Tout affrètement ou nolisement, emprunt ou prêt à la grosse;

5° Toutes assurances et autres contrats concernant le commerce de mer;

6° Tout accord et toute convention pour salaires et loyers d'équipages;

7° Tout engagement de gens de mer pour le service de bâtiments de commerce;

8° Toute exploitation de mines.

*Art. L. 110-3.* – A l'égard des commerçants, les actes de commerce peuvent se prouver par tous moyens à moins qu'il n'en soit autrement disposé par la loi.

*Art. L. 110-4.* – Les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par dix ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions spéciales plus courtes.

TITRE II  
**DES COMMERCANTS**

CHAPITRE Ier  
**De la définition et du statut**

Section 1

**Qualité**

*Art. L. 121-1.* – Sont commerçants ceux qui exercent des actes de commerce et en font leur profession habituelle.

*Art. L. 121-2.* – Le mineur, même émancipé, ne peut être commerçant.

*Art. L. 121-3.* – Le conjoint d'un commerçant n'est réputé lui-même commerçant que s'il exerce une activité commerciale séparée de celle de son époux.

Section 2

**Conjoints d'artisans et de commerçants travaillant dans l'entreprise familiale**

*Art. L. 121-4.* – Le conjoint du chef d'une entreprise artisanale ou commerciale peut y exercer son activité professionnelle, notamment en qualité de :

– conjoint collaborateur mentionné au registre du commerce et des sociétés, au répertoire des métiers ou au registre des entreprises tenu par les chambres de métiers d'Alsace et de Moselle;

– conjoint salarié;

– conjoint associé.

Ses droits et obligations professionnels et sociaux en résultent.

*Art. L. 121-5.* – Un artisan ou un commerçant ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint lorsque celui-ci participe à son activité professionnelle en qualité de conjoint travaillant dans l'entreprise, aliéner ou grever de droits réels les éléments du fonds de commerce ou de l'entreprise artisanale dépendant de la communauté, qui, par leur importance ou par leur nature, sont nécessaires à l'exploitation de l'entreprise, ni donner à bail ce fonds de commerce ou cette entreprise artisanale. Il ne peut, sans ce consentement exprès, percevoir les capitaux provenant de telles opérations.

Le conjoint qui n'a pas donné son consentement exprès à l'acte peut en demander l'annulation; l'action en nullité lui est ouverte pendant deux années à compter du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus de deux ans après la dissolution de la communauté.

*Art. L. 121-6.* – Le conjoint collaborateur, lorsqu'il est mentionné au registre du commerce et des sociétés, au répertoire des métiers ou au registre des entreprises tenu par les chambres de métiers d'Alsace et de Moselle est réputé avoir reçu du chef d'entreprise le mandat d'accomplir au nom de ce dernier les actes d'administration concernant les besoins de l'entreprise.

Par déclaration faite, à peine de nullité devant notaire, chaque époux a la faculté de mettre fin à la présomption de mandat, son conjoint présent ou dûment appelé. La déclaration notariée a effet, à l'égard des tiers, trois mois après que mention en aura été portée au registre du commerce et des sociétés, au répertoire des métiers ou au registre des entreprises tenu par les chambres de métiers d'Alsace et de Moselle; en l'absence de cette mention, elle n'est opposable aux tiers que s'il est établi que ceux-ci en ont eu connaissance.

La présomption de mandat cesse également de plein droit en cas d'absence présumée de l'un des époux, de séparation de corps ou de séparation de biens judiciaire, de même que lorsque les conditions prévues à l'alinéa 1er ci-dessus ne sont plus remplies.

## CHAPITRE II

### **Des interdictions d'entreprendre une profession commerciale ou industrielle**

*Art. L. 122-1.* – Nul ne peut, directement ou par personne interposée, pour son compte ou pour le compte d'autrui, entreprendre une profession commerciale ou industrielle s'il a fait l'objet :

1° D'une condamnation définitive à une peine de réclusion ou d'emprisonnement pour faits qualifiés crimes par la loi;

2° D'une condamnation définitive à trois mois d'emprisonnement au moins sans sursis pour :

– vol, escroquerie, abus de confiance, (art. 311-1, 313-1 et 314-1 du code pénal), et délits punis des peines de ces infractions,

– recel (art. 321-1 du code pénal),

– agressions sexuelles (art. 222-22 à 222-33 du code pénal),

– mise en péril des mineurs visée par les articles 227-23 et 227-24 du code pénal,

– atteintes sexuelles (art. 227-25 à 227-27 du code pénal),

– soustractions commises par un dépositaire de l'autorité publique (art. 432-15 du code pénal),

– faux témoignage (art. 434-13 et 434-14 du code pénal),

– faux (art. 441-1 à 441-6 du code pénal),

– corruption et trafic d'influence (art. 433-1 et 433-2 du code pénal et L. 152-6 du code du travail),

– abus d'ignorance ou de faiblesse (art. 313-4 du code pénal avortement, propagande ou provocation à l'avortement (art. 223-10 à 223-12 du code pénal et L. 645 du code de la santé publique),

– infractions relatives à l'emploi ou au trafic de stupéfiants (section 4, chapitre II, titre II, du livre II du code pénal) ;

3° D'une condamnation définitive à trois mois d'emprisonnement au moins sans sursis pour :

– infractions relatives à l'usure et au taux de l'intérêt légal,

– infractions aux lois sur les maisons de jeu, les cercles, les loteries ou maisons de prêt sur gages,

– infractions aux lois sur les fraudes et falsifications ou sur les appellations d'origine,

– infractions aux livres V, propriété intellectuelle, industrielle, VI et VII du code de la relatifs à la propriété,

– infractions à la législation et à la réglementation des relations financières avec l'étranger ;

4° D'une condamnation définitive à trois mois d'emprisonnement au moins sans sursis pour infraction concernant les sociétés commerciales prévues au chapitre 8 du titre II du livre II du présent code (art. L. 228-1 à L. 228-73) ;

5° D'une condamnation définitive à trois mois d'emprisonnement au moins sans sursis pour :

– extorsion, chantage, détournement de gage ou d'objet saisi (art. 312-1 à 312-9 du code pénal),

– banqueroute (art. L. 627-1 à L. 627-7),

– entrave à la liberté des enchères (art. 313-6 du code pénal),

– violation des secrets de fabrique (art. L.152-7 du code du travail),

– spéculation illicite (art. 52-1 et 52-2 de l'ordonnance n° 86-1243 du 1er décembre 1986),

– destruction ou dégradation de pièce ou d'acte original de l'autorité publique (art. 322-2, 2°, du code pénal) ;

6° D'une condamnation définitive à trois mois d'emprisonnement au moins sans sursis pour :

- incitation ou refus de paiement de l'impôt (art. 1747 et 1750 du code général des impôts),
- atteinte au crédit de la Nation,
- déclaration frauduleuse de valeur dans une lettre ou un colis postal (art. L. 26 et L. 27 du code des postes et télécommunications),

7° D'une condamnation définitive à trois mois d'emprisonnement au moins sans sursis pour création ou extension irrégulière d'établissement commercial ou industriel;

8° D'une condamnation définitive à trois mois d'emprisonnement au moins sans sursis pour :

- exercice illégal d'une profession commerciale ou industrielle,
- infractions en matière de registre du commerce (art. L. 124-5 et L. 124-6);

9° D'une destitution, en vertu d'une décision judiciaire, des fonctions d'officiers publics et ministériels.

Sont relevées des incapacités prévues ci-dessus les personnes qui ont bénéficié d'une réhabilitation.

*Art. L. 122-2.* – L'incapacité prévue à l'article L. 122-1 s'applique également, sans préjudice des dispositions du décret-loi du 8 août 1935, à l'exercice de toute fonction de direction, de gérance ou d'administration dans une entreprise commerciale ou industrielle quelle qu'en soit la forme juridique, ainsi qu'à l'exercice des fonctions de membre du conseil de surveillance ou de commissaire dans toutes les sociétés quelle qu'en soit la forme juridique.

*Art. L. 122-3.* – En cas de condamnation prononcée par une juridiction étrangère et passée en force de chose jugée pour une infraction constituant, d'après la loi française, un des crimes ou des délits spécifiés à l'article L. 122-1, le tribunal correctionnel du domicile du condamné déclare, à la requête du ministère public, après constatation de la régularité et de la légalité de la condamnation, l'intéressé dûment appelé en la chambre du conseil, qu'il y a lieu à l'application de la susdite incapacité.

Elle s'applique à toute personne non réhabilitée ayant fait l'objet d'une faillite personnelle prononcée par une juridiction étrangère quand le jugement déclaratif a été déclaré exécutoire en France. La demande d'exequatur peut être, à cette fin seulement, formée devant le tribunal de grande instance du domicile du condamné par le ministère public.

*Art. L. 122-4.* – Les commerçants et industriels qui ont encouru une des condamnations, déchéances et sanctions prévues à l'article L. 122-1 doivent cesser leur activité dans un délai de trois mois à compter du moment où la décision est devenue définitive.

Les tribunaux fixent la durée de l'incapacité prévue à l'alinéa précédent lors du prononcé du jugement; la durée de cette incapacité ne peut être inférieure à cinq ans.

*Art. L. 122-5.* – Les personnes visées au 9° de l'article L. 122-1 peuvent demander à la juridiction qui les a destituées soit de les relever de l'incapacité prévue audit article, soit de déterminer la durée de cette incapacité.

*Art. L. 122-6.* – Toute infraction à l'interdiction prévue par les articles L. 122-1 et L. 122-4 est punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 2500000 F.

En cas de récidive, la peine d'emprisonnement peut être portée à cinq ans; la confiscation du fonds de commerce, ou des marchandises seulement, peut être prononcée.

*Art. L. 122-7.* – Les dispositions de la présente section ne font pas obstacle aux dispositions édictant des règles particulières pour l'exercice de certaines professions.

Elles s'appliquent aux personnes qui exercent la représentation commerciale à titre d'agent commercial mandataire ou dans les conditions de l'article L. 751-14 du code du travail.

### CHAPITRE III

#### **Des commerçants étrangers**

*Art. L. 123-1.* – Il est interdit à tout étranger d'exercer sur le territoire français une profession industrielle, commerciale ou artisanale sans justifier de la possession d'une carte d'identité spéciale portant la mention «commerçant», délivrée par le préfet du département où l'étranger doit exercer son activité.

*Art. L. 123-2.* – Toute infraction aux prescriptions de l'article L. 123-1 et à celles des décrets d'application prévus à l'article L. 123-4 est punie d'une amende de 25000 F et d'un emprisonnement de six mois. En cas de récidive, les peines sont portées au double. Le tribunal peut, en outre, ordonner la fermeture de l'établissement.

*Art. L. 123-3.* – Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux ressortissants des Etats membres de la Communauté économique européenne agissant pour leur propre compte ou pour le compte soit d'un autre ressortissant d'un de ces Etats, soit d'une société constituée conformément à la législation d'un Etat membre et ayant son siège statutaire, son administration centrale ou son principal établissement à l'intérieur de la Communauté.

Toutefois, lorsqu'un de ces ressortissants ou une de ces sociétés crée une agence, une succursale ou une filiale sur le territoire de la République française ou y fournit des prestations de services, le bénéfice de l'alinéa précédent n'est accordé qu'à la condition que :

- le ressortissant soit établi sur le territoire d'un Etat membre;
- la société, si elle n'a que son siège statutaire à l'intérieur de la Communauté, exerce une activité présentant un lien effectif et continu avec l'économie d'un Etat membre.

*Art. L. 123-4.* – Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des dispositions du présent chapitre.

## CHAPITRE IV

### **Des obligations générales des commerçants**

#### Section 1

#### **Registre du commerce et des sociétés**

*Art. L. 124-1.* – Il est tenu un registre du commerce et des sociétés auquel sont immatriculées, sur leur déclaration :

1° Les personnes physiques ayant la qualité de commerçant, même si elles sont tenues à immatriculation au répertoire des métiers;

2° Les sociétés, les groupements d'intérêt économique ayant leur siège dans un département français et jouissant de la personnalité morale conformément aux articles 1842 du code civil ou aux articles L. 231-4 et L. 232-1;

3° Les autres personnes morales dont l'immatriculation est prévue par les dispositions législatives ou réglementaires.

Sont de même immatriculés :

1° Les sociétés commerciales dont le siège est situé hors d'un département français et qui ont un établissement dans l'un de ces départements;

2° Les établissements publics français à caractère industriel ou commercial;

3° Les représentations commerciales ou agences commerciales des Etats, collectivités ou établissements publics étrangers établis dans un département français.

*Art. L. 124-2.* – Nul ne peut être immatriculé au registre s'il ne remplit les conditions nécessaires à l'exercice de son activité et, en outre, pour les personnes morales, si n'ont pas été accomplies les formalités prescrites par la législation et la réglementation en vigueur les concernant.

*Art. L. 124-3.* – Toute personne demandant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés doit justifier de la jouissance du ou des locaux où elle installe, seule ou avec d'autres, le siège de l'entreprise, ou, lorsque celui-ci est situé à l'étranger, l'agence, la succursale ou la représentation établie sur le territoire français.

La domiciliation d'une entreprise dans des locaux occupés en commun par plusieurs entreprises est autorisée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ce décret précise, en outre, les équipements ou services requis pour justifier la réalité du siège de l'entreprise domiciliée.



*Art. L. 124-4.* – La personne qui demande son immatriculation lors de la création d'une entreprise est autorisée, nonobstant toute disposition légale ou toute stipulation contraire, à en installer le siège dans son local d'habitation ou dans celui de son représentant légal pour une durée qui ne peut excéder deux ans ni dépasser le terme légal, contractuel ou judiciaire de l'occupation des locaux.

Dans ce cas, elle doit justifier, lors du dépôt de sa demande, de la notification écrite et préalable au bailleur ou au syndic de la copropriété de son intention d'user de la faculté prévue au présent article.

Avant l'expiration de cette période, la personne doit, sous peine de radiation d'office, communiquer au greffe du tribunal le titre justifiant de la jouissance des locaux affectés au siège de son entreprise conformément à l'article L. 124-3. Si le bailleur ou le syndic le demande par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard deux mois avant l'expiration de cette période, le copropriétaire ou le locataire doit justifier du transfert du siège de son entreprise. A défaut de justification du transfert au jour de l'expiration de ladite période, le tribunal constate la résiliation de plein droit du bail ou condamne le copropriétaire, le cas échéant, sous astreinte, à se conformer aux clauses du règlement de copropriété, et fixe, s'il y a lieu, des dommages et intérêts.

Il ne peut toutefois résulter des dispositions du présent article ni le changement de destination de l'immeuble ni l'application du statut des baux commerciaux.

*Art. L. 124-5.* – Le fait pour toute personne tenue de requérir une immatriculation, une mention complémentaire ou rectificative, ou une radiation au registre du commerce, de ne pas, sans excuse jugée valable dans les quinze jours de la date à laquelle est devenue définitive l'ordonnance rendue par le juge commis à la surveillance du registre lui enjoignant de requérir l'une de ces formalités, déférer à cette injonction est puni d'une amende de 12 000 F.

Le tribunal peut, en outre, priver les délinquants, pendant un temps qui n'excédera pas cinq ans, du droit de vote et d'éligibilité aux élections des tribunaux de commerce, chambres de commerce et conseils de prud'hommes.

Le tribunal ordonne que l'immatriculation, les mentions ou la radiation devant figurer au registre du commerce et des sociétés y seront portées dans un délai déterminé, à la requête de l'intéressé.

*Art. L. 124-6.* – Le fait de donner, de mauvaise foi, des indications inexactes ou incomplètes en vue d'une immatriculation, d'une radiation ou d'une mention complémentaire ou rectificative au registre du commerce est puni d'une amende de 30 000 F et d'un emprisonnement de six mois.

Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article précédent sont applicables dans les cas prévus au présent article.

## Section 2

### Comptabilité des commerçants

*Art. L. 124-7.* – Toute personne physique ou morale ayant la qualité de commerçant doit procéder à l'enregistrement comptable des mouvements affectant le patrimoine de son entreprise; ces mouvements sont enregistrés chronologiquement.

Elle doit contrôler par inventaire, au moins une fois tous les douze mois, l'existence et la valeur des éléments actifs et passifs du patrimoine de l'entreprise.

Elle doit établir des comptes annuels à la clôture de l'exercice au vu des enregistrements comptables et de l'inventaire. Ces comptes annuels comprennent le bilan, le compte de résultat et une annexe; ils forment un tout indissociable.

Par dérogation aux premier et troisième alinéas du présent article, les personnes physiques peuvent n'enregistrer les créances et les dettes qu'à la clôture de l'exercice et ne pas établir d'annexe lorsque le montant net de leur chiffre d'affaire n'excède pas, à la clôture de l'exercice précédent, le seuil fixé par la loi de finances pour la détermination du régime réel simplifié d'imposition.

*Art. L. 124-8.* – Le bilan décrit séparément les éléments actifs et passifs de l'entreprise, et fait apparaître, de façon distincte, les capitaux propres.

Le compte de résultat récapitule les produits et les charges de l'exercice, sans qu'il soit tenu compte de leur date d'encaissement ou de paiement.

Il fait apparaître, par différence après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice. Les produits et les charges, classés par catégorie, doivent être présentés soit sous forme de tableaux, soit sous forme de liste.

Le montant des engagements de l'entreprise en matière de pension, de compléments de retraite, d'indemnité et d'allocations en raison du départ à la retraite ou d'avantages similaires des membres ou associés de son personnel et de ses mandataires sociaux est indiqué dans l'annexe. Par ailleurs, les entreprises peuvent décider d'inscrire au bilan, sous forme de provision, le montant correspondant à tout ou partie de ces engagements.

L'annexe complète et commente l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

*Art. L. 124-9.* – Les comptes annuels doivent être réguliers, sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entreprise.

Lorsque l'application d'une prescription comptable ne suffit pas pour donner l'image fidèle mentionnée au présent article, des informations complémentaires doivent être fournies dans l'annexe.

Si, dans un cas exceptionnel, l'application d'une prescription comptable se révèle impropre à donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ou du résultat, il doit y être dérogé; cette dérogation est mentionnée à l'annexe et dûment motivée, avec l'indication de son influence sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'entreprise.

*Art. L. 124-10.* – Le bilan, le compte de résultat et l'annexe doivent comprendre autant de rubriques et de postes qu'il est nécessaire pour donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entreprise. Chacun des postes du bilan et du compte de résultat comporte l'indication du chiffre relatif au poste correspondant de l'exercice précédent.

Le classement des éléments du bilan et du compte de résultat, les éléments composant les capitaux propres ainsi que les mentions à inclure dans l'annexe sont fixés par décret.

*Art. L. 124-11.* – Les commerçants, personnes physiques ou morales, peuvent, dans des conditions fixées par décret, adopter une présentation simplifiée de leurs comptes annuels lorsqu'ils ne dépassent pas à la clôture de l'exercice des chiffres fixés par décret pour deux des critères suivants : le total de leur bilan, le montant net de leur chiffre d'affaires ou le nombre moyen de salariés permanents employés au cours de l'exercice. Ils perdent cette faculté lorsque cette condition n'est pas remplie pendant deux exercices successifs.

*Art. L. 124-12.* – A moins qu'un changement exceptionnel n'intervienne dans la situation du commerçant, personne physique ou morale, la présentation des comptes annuels comme des méthodes d'évaluation retenues ne peuvent être modifiées d'un exercice à l'autre. Si des modifications interviennent, elles sont décrites et justifiées dans l'annexe.

*Art. L. 124-13.* – A leur date d'entrée dans le patrimoine de l'entreprise, les biens acquis à titre onéreux sont enregistrés à leur coût d'acquisition, les biens acquis à titre gratuit à la valeur vénale et les biens produits à leur coût de production.

Pour les éléments d'actif immobilisés, les valeurs retenues dans l'inventaire doivent, s'il y a lieu, tenir compte des plans d'amortissement. Si la valeur d'un élément de l'actif devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur d'inventaire à la clôture de l'exercice, que la dépréciation soit définitive ou non.

Les biens fongibles sont évalués soit à leur coût moyen pondéré d'acquisition ou de production, soit en considérant que le premier bien sorti est le premier bien entré.

La plus-value constatée entre la valeur d'inventaire d'un bien et sa valeur d'entrée n'est pas comptabilisée. S'il est procédé à une réévaluation de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières, l'écart de réévaluation entre la valeur actuelle et la valeur nette comptable ne peut être utilisé à compenser les pertes; il est inscrit distinctement au passif du bilan.

*Art. L. 124-14.* – Les éléments d'actif et de passif doivent être évalués séparément.

Aucune compensation ne peut être opérée entre les postes d'actif et de passif du bilan ou entre les postes de charges et de produits du compte de résultat.

Le bilan d'ouverture d'un exercice doit correspondre au bilan de clôture de l'exercice précédent.

*Art. L. 124-15.* – Les comptes annuels doivent respecter le principe de prudence. Pour leur établissement, le commerçant, personne physique ou morale, est présumé poursuivre ses activités.

Même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, il doit être procédé aux amortissements et provisions nécessaires.

Il doit être tenu compte des risques et des pertes intervenus au cours de l'exercice ou d'un exercice antérieur, même s'ils sont connus entre la date de la clôture de l'exercice et celle de l'établissement des comptes.

*Art. L. 124-16.* – Seuls les bénéfices réalisés à la date de clôture d'un exercice peuvent être inscrits dans les comptes annuels. Peut être inscrit, après inventaire, le bénéfice réalisé sur une opération partiellement exécutée et acceptée par le cocontractant lorsque sa réalisation est certaine et qu'il est possible, au moyen de documents comptables prévisionnels, d'évaluer avec une sécurité suffisante le bénéfice global de l'opération.

*Art. L. 124-17.* – Les documents comptables sont établis en francs et en langue française.

Les documents comptables et les pièces justificatives sont conservés pendant dix ans.

Les documents comptables relatifs à l'enregistrement des opérations et à l'inventaire sont établis et tenus sans blanc ni altération d'aucune sorte, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

*Art. L. 124-18.* – La comptabilité régulièrement tenue peut être admise en justice pour faire preuve entre commerçants pour faits de commerce.

Si elle a été irrégulièrement tenue, elle ne peut être invoquée par son auteur à son profit.

La communication des documents comptables ne peut être ordonnée en justice que dans les affaires de succession, communauté, partage de société et en cas de redressement ou de liquidation judiciaire.

*Art. 124-19.* – Tout commerçant assujetti à se faire immatriculer au registre du commerce et des sociétés du lieu de son domicile ou de son siège social est tenu de se faire ouvrir un compte dans une banque, dans un établissement de crédit ou dans un bureau de chèques postaux. Les infractions aux dispositions du présent article sont punies d'une amende fiscale de 50 F recouvrée comme en matière de timbre. Un arrêté du ministre de l'économie et des finances désigne les agents qualifiés pour constater les contraventions.

## CHAPITRE V

### **Des sociétés de coopératives de commerçants détaillants**

*Art. 125-1.* – Les sociétés coopératives de commerçants détaillants ont pour objet d'améliorer, par l'effort commun de leurs associés, les conditions dans lesquelles ceux-ci exercent leur profession commerciale. A cet effet, elles peuvent exercer pour le compte de leurs associés les activités suivantes :

*a)* Fournir en totalité ou en partie à leurs associés les marchandises, denrées ou services, l'équipement et le matériel nécessaires à l'exercice de leur commerce, notamment par la constitution et l'entretien de tout stock de marchandises, la construction, l'acquisition ou la location ainsi que la gestion de magasins et entrepôts particuliers, l'accomplissement dans leurs établissements ou dans ceux de leurs associés de toutes opérations, transformations et modernisation utiles;

*b)* Regrouper dans une même enceinte les commerces appartenant à leurs associés, créer et gérer tous services communs à l'exploitation de ces commerces, construire, acquérir ou louer les immeubles nécessaires à leur activité ou à celle des associés, et en assurer la gestion, le tout dans les conditions prévues par le chapitre VI du présent titre;

*c)* Dans le cadre des dispositions législatives concernant les activités financières, faciliter l'accès des associés et de leur clientèle aux divers moyens de financement et de crédit;

*d)* Exercer les activités complémentaires à celles énoncées ci-dessus, et notamment fournir à leurs associés une assistance en matière de gestion technique, financière et comptable;

*e)* Acheter des fonds de commerce dont, par dérogation aux dispositions de l'article L. 144-3, la location-gérance est concédée dans un délai de deux mois à un associé et qui, sous les sanctions prévues aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 125-15, doivent être rétrocédés dans un délai maximum de sept ans;

*f)* Mettre en oeuvre les moyens nécessaires à la promotion des ventes des associés ou de leur entreprise, notamment par la mise à disposition d'enseignes ou de marques dont elles ont la propriété ou la jouissance.

*Art. L. 125-2.* – Les sociétés coopératives de commerçants de détail ne peuvent admettre de tiers non associés à bénéficier de leurs services.

Toutefois, les sociétés coopératives de pharmaciens d'officine ne peuvent refuser leurs services en cas d'urgence aux pharmaciens d'officine non associés et à tous les établissements publics ou privés où sont traités les malades, lorsque ces établissements sont régulièrement propriétaires d'une officine.

*Art. L. 125-3.* – Les sociétés coopératives de commerçants de détail sont des sociétés anonymes à capital variable constituées et fonctionnant conformément aux dispositions du livre II, titre II, chapitre VII. Elles sont régies par les dispositions du présent chapitre et par celles non contraires du livre II, titres Ier et II, et de la loi n° 47-

1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Les dispositions du livre II, titres Ier et II, concernant la constitution des réserves légales leur sont applicables.

Peuvent être seules considérées comme sociétés coopératives de commerçants de détail ou unions de ces sociétés, et sont seules autorisées à prendre ce titre et à l'adjoindre à leur dénomination, les sociétés et unions constituées dans le but d'effectuer les opérations visées à l'article L. 125-1 et qui se conforment, pour leur constitution et leur fonctionnement, aux prescriptions du présent chapitre.

*Art. L. 125-4.* – Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 3 *bis* de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, tout commerçant, exerçant le commerce de détail, régulièrement établi sur le territoire d'un Etat membre de la Communauté économique européenne, peut être membre de coopératives de commerçants. Il en est de même des sociétés coopératives régies par le présent chapitre, ainsi que des entreprises immatriculées à la fois au répertoire des métiers et au registre du commerce. Les coopératives régies par le présent chapitre peuvent admettre en qualité d'associés des personnes physiques ou morales intéressées par leur activité et compétentes pour en connaître.

Les sociétés coopératives de commerçants de détail qui exercent les activités visées au *b* de l'article L. 125-1 peuvent, en outre, admettre en qualité d'associé toutes personnes visées à l'article L. 126-1.

*Art. L. 125-5.* – Les sociétés régies par le présent chapitre peuvent constituer entre elles des unions ayant les mêmes objets que ceux définis à l'article L. 125-1.

Ces unions doivent se conformer, pour leur constitution et leur fonctionnement, aux mêmes règles que lesdites sociétés. Le deuxième alinéa de l'article 9 de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération leur est applicable.

Les unions de sociétés coopératives de commerçants de détail ne peuvent comprendre que des sociétés coopératives de détail ou leurs associés. Les commerçants détaillants dont la coopérative est affiliée à une union peuvent bénéficier directement des services de cette union.

Les sociétés coopératives de commerçants de détail et leurs unions peuvent constituer des unions mixtes avec d'autres sociétés coopératives et leurs unions.

Par dérogation à l'article L. 224-5, le nombre des associés d'une union régie par le présent article peut être inférieur à sept.

*Art. L. 125-6.* – Les administrateurs ou les membres du directoire et du conseil de surveillance sont des personnes physiques ayant soit la qualité d'associé, à titre personnel, soit la qualité de président du conseil d'administration, de membre du directoire ou de gérant d'une société ayant elle-même la qualité d'associé.

Les fonctions de membres du conseil d'administration ou des membres du conseil de surveillance sont gratuites et n'ouvrent droit qu'au remboursement, sur justification, des frais, ainsi que, le cas échéant, au paiement d'une indemnité compensatrice du temps et du travail consacrés à l'administration de la coopérative.

Le président du conseil d'administration ou les membres du directoire ne peuvent être rémunérés au prorata des opérations effectuées ou des excédents réalisés que si ce

mode de rémunération est prévu aux statuts. Ceux-ci précisent l'instance habilitée à fixer pour une durée n'excédant pas cinq années le maximum de rétributions annuelles.

Les décisions prises pour l'exécution de l'alinéa précédent sont ratifiées par l'assemblée générale annuelle qui suit la date à laquelle elles sont intervenues.

*Art. L. 125-7.* – Les statuts peuvent prévoir que des sociétés coopératives de commerçants détaillants sont associées dans les conditions prévues à l'article 3 *bis* de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée. Dans ce cas, elles ne peuvent recourir aux services de la société coopérative dont elles sont associées.

*Art. L. 125-8.* – L'assemblée générale délibère valablement lorsque le tiers des associés existants à la date de la convention sont présents ou représentés.

Toutefois, les assemblées convoquées en vue de modifier les statuts ne délibèrent valablement que si la moitié au moins des associés existants à la date de la convocation sont présents ou représentés.

Les associés qui ont exprimé leur suffrage par correspondance, quand les statuts les y autorisent, comptent pour la détermination du quorum.

Lorsque le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée est convoquée. Elle délibère valablement quel que soit le nombre des associés présents ou représentés.

*Art. L. 125-9.* – Les délibérations de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Toutefois, une majoration des deux tiers des associés présents ou représentés est requise pour toute modification aux statuts.

Si la coopérative exerce les activités prévues au *b* de l'article L. 125-1, il est dérogé à cette disposition dans les conditions prévues par l'article L. 126-10.

*Art. L. 125-10.* – L'exclusion d'un associé peut être prononcée, selon le cas, par le conseil d'administration ou par le conseil de surveillance, l'intéressé étant dûment entendu.

Tout associé frappé d'une mesure d'exclusion a la possibilité de faire appel de cette décision devant l'assemblée générale qui statue sur son recours lors de la première réunion ordinaire qui suit la notification de l'exclusion. Celle-ci prend effet au jour de la notification de son acceptation par l'assemblée générale.

Toutefois, le conseil d'administration ou le conseil de surveillance, selon le cas, peut, lorsque l'intérêt de la société l'exige, suspendre l'exercice des droits que l'associé exclu tient de sa qualité de coopérateur jusqu'à notification à ce dernier de la décision de l'assemblée générale, sans que la durée de cette suspension puisse excéder une année.

Si la décision tendant à exclure un associé n'est pas justifiée par un motif sérieux et légitime, le tribunal, saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du rejet du recours de l'associé par l'assemblée générale, peut soit réintégrer l'associé indûment exclu, soit lui allouer des dommages-intérêts, soit prononcer l'une et l'autre de ces mesures.

Lorsque la coopérative exerce les activités prévues au *b* de l'article L. 125-1, les dispositions du présent article ne sont pas applicables. Il est fait application des articles L. 126-15 et L. 126-16.

*Art. L. 125-11.* – S'il s'agit d'une coopérative exerçant les activités prévues au *b* de l'article L. 125-1, le remboursement des parts sociales de l'associé qui se retire ou qui est exclu s'effectue, par dérogation à l'article 18 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée, dans les conditions prévues par les articles L. 126-17 et L. 126-18.

Il reste cependant tenu pendant cinq années à compter du jour où il a définitivement perdu la qualité d'associé, tant envers la coopérative qu'à l'égard des tiers, de toutes les obligations existant à la clôture de l'exercice au cours duquel il a quitté la coopérative. Le conseil d'administration ou le conseil de surveillance, selon le cas, peut, pendant cinq ans au plus, conserver tout ou partie des sommes dues à l'ancien associé, en application de l'alinéa précédent, dans la limite du montant nécessaire à la garantie des obligations dont il est tenu en application du présent alinéa, et à moins que l'intéressé ne fournisse des sûretés suffisantes.

*Art. L. 125-12.* – L'assemblée générale ordinaire peut, en statuant aux conditions de quorum et de majorité de l'assemblée générale extraordinaire, transformer en parts sociales tout ou partie des ristournes bloquées en comptes individualisés ainsi que tout ou partie des ristournes distribuables aux coopérateurs au titre de l'exercice écoulé.

Dans ce dernier cas, les droits de chaque coopérateur dans l'attribution des parts résultant de cette augmentation de capital sont identiques à ceux qu'il aurait eus dans la distribution des ristournes.

*Art. L. 125-13.* – La caisse centrale de crédit coopératif est autorisée à effectuer toutes opérations financières en faveur des sociétés constituées conformément aux dispositions du présent chapitre, notamment à mettre à leur disposition les fonds qui lui sont spécialement attribués ou qu'elle peut se procurer sous forme d'emprunts ou par le réescompte des effets souscrits, à donner son aval ou à se porter caution pour garantir leurs emprunts, à recevoir et à gérer leurs dépôts de fonds.

*Art. L. 125-14.* – En cas de dissolution d'une société coopérative ou d'une union régie par les dispositions du présent chapitre et sous réserve des dispositions des alinéas suivants du présent article, l'excédent net de l'actif sur le capital est dévolu soit à d'autres sociétés coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel.

Toutefois, une société coopérative ou une union peut être autorisée par arrêté du ministre de l'économie et des finances, pris après avis du conseil supérieur de la coopération, à répartir l'excédent net d'actif à ses associés. Cette répartition ne peut comprendre la part de l'excédent net d'actif qui résulte de l'aide accordée directement ou indirectement à la société ou à l'union par l'Etat ou par une collectivité publique. Cette part doit être reversée dans les conditions prévues par l'arrêté d'autorisation.

La répartition entre les associés de l'excédent net d'actif est de plein droit lorsque la société coopérative exerce les activités visées au *b* de l'article L. 125-1.



*Art. L. 125-15.* – Tout groupement de commerçants détaillants établi en vue de l'exercice d'une ou plusieurs des activités visées à l'article L. 125-1, alinéa *a*, *c* et *d*, doit, s'il n'a pas adopté la forme de société coopérative de commerçants détaillants régie par les dispositions du présent chapitre, être constitué sous la forme de société anonyme, de société à responsabilité limitée, de groupement d'intérêt économique ou de groupement européen d'intérêt économique.

Est puni d'une amende de 60 000 F le fait de constituer un groupement de commerçants détaillants en infraction aux dispositions de l'alinéa précédent.

Le tribunal peut en outre ordonner la cessation des opérations de l'organisme en cause et, s'il y a lieu, la confiscation des marchandises achetées et la fermeture des locaux utilisés.

*Art. L. 125-16.* – Les sociétés coopératives d'achat en commun de commerçants détaillants et leurs unions constituées sous l'empire de la loi n° 49-1070 du 2 août 1949 sont considérées comme satisfaisant aux dispositions du présent chapitre sans qu'il soit nécessaire qu'elles modifient leurs statuts.

Toutefois, les sociétés bénéficiaires des dispositions de l'alinéa précédent doivent procéder à la mise en conformité de leurs statuts à l'occasion de toute modification ultérieure desdits statuts.

## CHAPITRE VI

### **Des magasins collectifs de commerçants indépendants**

#### Section 1

#### **Constitution du magasin collectif**

*Art. L. 126-1.* – Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux personnes physiques ou morales réunies dans une même enceinte sous une même dénomination pour exploiter, selon des règles communes, leur fonds de commerce ou leur entreprise immatriculée au répertoire des métiers sans en aliéner la propriété, créant ainsi un magasin collectif de commerçants indépendants.

*Art. L. 126-2.* – Les personnes visées à l'article L. 126-1 constituent, sous forme de groupement d'intérêt économique ou de société anonyme à capital variable ou de société coopérative de commerçants détaillants, une personne morale qui a la propriété et la jouissance ou seulement la jouissance des bâtiments et aires annexes du magasin collectif, définit et met en œuvre la politique commune, organise et gère les services communs.

Le groupement d'intérêt économique ou la société, propriétaire de tout ou partie des sols, bâtiments et aires annexes du magasin collectif, ne peut rétrocéder tout ou partie de ces biens immobiliers à ses membres pendant l'existence dudit magasin.

Peuvent seuls être considérés comme magasins collectifs de commerçants indépendants, et sont seuls autorisés à prendre ce titre et à l'adjoindre à leur dénomination, les groupements d'intérêt économique, les sociétés anonymes à capital variable et les sociétés coopératives de commerçants détaillants qui se conforment, pour leur constitution et leur fonctionnement, aux prescriptions du présent chapitre.

*Art. L. 126-3.* – Si le groupement d'intérêt économique ou la société a recours au crédit-bail, il doit être considéré comme utilisateur au sens de l'article 5 *b* de l'ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967.

*Art. L. 126-4.* – Chaque membre du groupement d'intérêt économique ou de la société est titulaire de parts ou d'actions non dissociables de l'utilisation d'un emplacement déterminé par le contrat constitutif ou les statuts et bénéficie de services communs.

Le contrat constitutif ou les statuts peuvent attribuer à tout titulaire un autre emplacement en fonction d'activités saisonnières.

L'assemblée des membres ou l'assemblée générale, selon le cas, est seule compétente pour modifier, avec l'accord des intéressés, les emplacements ainsi attribués.

Les dispositions du présent chapitre relatives aux parts sociales sont applicables aux actions visées au premier alinéa ci-dessus.

*Art. L. 126-5.* – Lorsqu'un fonds de commerce ou une entreprise immatriculée au répertoire des métiers sont transférés ou créés dans le magasin collectif, il n'en est pas fait apport au groupement ou à la société en représentation des parts attribuées à leur propriétaire. Les parts du groupement ou de la société ne représentent pas la valeur du fonds ou de l'entreprise. Sont également prohibés tous apports autres qu'en espèces.

*Art. L. 126-6.* – En cas de location-gérance du fonds de commerce ou de l'entreprise immatriculée au répertoire des métiers, le bailleur est seul membre du groupement ou de la société.

Le transfert dans le magasin collectif d'un fonds ou d'une entreprise préexistante ne peut être effectué qu'avec l'accord du locataire-gérant.

*Art. L.126-7.* – Le propriétaire d'un fonds de commerce grevé du privilège ou d'un nantissement prévu par les chapitre Ier et II du titre IV du présent livre doit, préalablement à son adhésion à un magasin collectif et au transfert de ce fonds dans ledit magasin, accomplir les formalités de publicité prévues aux articles L. 141-20 et L. 141-21.

Si le créancier titulaire du privilège ou du nantissement n'a pas notifié d'opposition par voie d'inscription au greffe dans les dix jours de la dernière en date des publications prévues aux articles L. 141-11 et L. 141-12, il est réputé avoir donné son accord à l'adhésion du propriétaire du fonds.

En cas d'opposition, la mainlevée de celle-ci est ordonnée en justice, si le propriétaire du fonds justifie que les sûretés dont dispose le créancier ne sont pas diminuées par le fait de l'adhésion au magasin collectif ou que des garanties au moins

équivalentes lui sont offertes. A défaut de mainlevée de l'opposition, le commerçant ne peut adhérer au magasin collectif tant qu'il demeure propriétaire du fonds.

*Art. L. 126-8.* – Le contrat constitutif ou les statuts, selon le cas, doivent, à peine de nullité, et sous la responsabilité solidaire des signataires, contenir la mention expresse soit qu'aucun fonds n'est grevé du privilège ou d'un nantissement prévu aux chapitres Ier et II du titre IV du présent livre, soit, dans le cas contraire, qu'il n'a pas été formé d'opposition préalablement à l'adhésion d'un des membres ou que mainlevée en a été ordonnée par justice.

*Art. L. 126-9.* – Les magasins collectifs de commerçants indépendants déjà créés par l'intermédiaire d'une personne morale peuvent, par voie d'adaptation ou de transformation, se placer sous le régime prévu par le présent chapitre.

Tout membre peut, par voie de référé, demander la désignation d'un mandataire spécialement chargé de convoquer l'assemblée aux fins de statuer sur ces adaptations ou transformations.

Nonobstant toute disposition contraire, ces décisions sont prises à la majorité en nombre des membres composant la personne morale. Ceux qui n'y ont pas concouru peuvent, toutefois, se retirer en demandant le remboursement de leurs titres, actions ou parts, dans les conditions prévues aux articles L. 126-17 et L. 126-18.

## Section 2

### **Administration du magasin collectif**

*Art. L. 126-10.* – Un règlement intérieur est annexé au contrat constitutif ou aux statuts, selon le cas.

Le contrat constitutif ou les statuts, ainsi que le règlement intérieur, ne peuvent être modifiés que par l'assemblée, ou l'assemblée générale, selon le cas, statuant à la majorité absolue en nombre des membres du groupement ou de la société, ou, si le contrat constitutif ou les statuts le prévoient, à une majorité plus importante. Il en est de même des décisions portant agrément ou exclusion.

Les autres décisions sont prises dans les conditions propres à chacune des formes prévues à l'article L. 126-2. Toutefois, nonobstant les dispositions du livre II sur les sociétés commerciales, les statuts d'une société anonyme à capital variable constituée en application du présent chapitre peuvent stipuler que chacun des actionnaires dispose d'une voix en assemblée générale, quel que soit le nombre d'actions qu'il détient.

*Art. L. 126-11.* – Le règlement intérieur détermine les règles propres à assurer une politique commerciale commune. Il fixe les conditions générales d'exploitation, et, notamment :

– les jours et heures d'ouverture ainsi que, le cas échéant, les périodes de fermeture saisonnières ou pour congés annuels;

– l'organisation et la gestion des services communs et la répartition des charges correspondant à ces services;

– sous réserve de la législation en vigueur en la matière, l' 'aménagement des activités concurrentes, ainsi que la détermination des activités annexes qui peuvent être exercées par chaque membre en concurrence avec celles d'autres membres du magasin;

– le choix des inscriptions publicitaires et décors propres à chaque emplacement et éventuellement leur harmonisation;

– les actions collectives ou individuelles d'animation du magasin, notamment celles à caractère saisonnier.

### Section 3

#### **Agrément, exclusion**

*Art. L. 126-12.* – Le contrat constitutif ou les statuts, selon le cas, peuvent subordonner toute cession de parts à l'agrément du cessionnaire par l'assemblée du groupement ou par l'assemblée générale de la société, selon le cas.

L'assemblée ou l'assemblée générale se prononce dans le délai d'un mois à compter de la date de la demande d'agrément.

Le contrat constitutif ou les statuts, selon le cas, peuvent également soumettre à cet agrément les ayants droit d'un titulaire de parts décédé qui ne participaient pas à son activité dans le magasin collectif.

Le refus d'agrément donne droit à indemnité dans les conditions prévues aux articles L. 126-17 et L. 126-18.

*Art. L. 126-13.* – La clause d'agrément n'est pas opposable en cas de vente forcée des parts, que celles-ci aient ou non fait l'objet d'un nantissement.

*Art. L. 126-14.* – Le contrat constitutif ou les statuts, selon le cas, peuvent subordonner la mise en location-gérance d'un fonds de commerce ou d'une entreprise artisanale du magasin collectif à l'agrément du locataire-gérant par l'assemblée.

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du propriétaire, cette clause ne peut être invoquée si la conclusion d'un contrat de location-gérance est autorisée par le tribunal conformément aux dispositions des articles L. 621-40 et L. 621-92.

*Art. L. 126-15.* – L'organe d'administration du magasin collectif peut adresser un avertissement à tout membre qui, par son fait ou celui des personnes à qui il a confié l'exploitation de son fonds ou de son entreprise, commet une infraction au règlement intérieur.

En cas de location-gérance, cet avertissement est également notifié au locataire-gérant.

Si dans les trois mois qui suivent cet avertissement est demeuré sans effet et si les intérêts légitimes du magasin collectif ou de certains de ses membres sont compromis,

l'assemblée des membres, ou l'assemblée générale, selon le cas, a la faculté de prononcer, à la majorité prévue à l'article L. 126-10, l'exclusion de l'intéressé.

Jusqu'à ce que la décision d'exclusion soit devenue définitive, l'exclu a la faculté de présenter un ou plusieurs cessionnaires dans les conditions déterminées par le contrat constitutif ou les statuts.

*Art. L. 126-16.* – Sous réserve de la procédure d'évaluation des parts prévue à l'alinéa 2 de l'article L. 126-17, tout membre d'un magasin collectif peut déférer au tribunal de grande instance, dans le délai d'un mois de sa notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute décision prise en application des articles L. 126-12, L. 126-14 et L. 126-15 alinéa 3.

Le tribunal peut annuler ou réformer la décision qui lui est déférée ou y substituer sa propre décision.

Nonobstant toute clause contraire, le recours en justice est suspensif de l'exécution de la décision déférée, sauf dans le cas d'une décision d'exclusion motivée par la non-utilisation des emplacements ou par le non-paiement des charges.

*Art. L. 126-17.* – En cas d'exclusion, de départ ou de décès accompagnés du refus d'agrément du cessionnaire ou des successeurs, le titulaire des parts, ou, en cas de décès, ses ayants droit, ont la faculté de transférer ou d'aliéner leur fonds de commerce ou leur entreprise immatriculée au répertoire des métiers. Le nouvel attributaire de l'emplacement ou, à défaut, le groupement ou la société, selon le cas, leur rembourse la valeur de leurs parts, augmentée, s'il y a lieu, de la plus-value que leurs aménagements ont pu conférer à l'emplacement dont ils étaient titulaires.

Cette valeur est fixée par l'assemblée ou l'assemblée générale, selon le cas, en même temps qu'est prise la décision d'exclusion ou celle refusant l'agrément du cessionnaire ou des successeurs. En cas de désaccord, elle est déterminée à la date de ces décisions par un expert désigné par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés. Cette ordonnance n'est susceptible d'aucune voie de recours nonobstant toute clause contraire. Le rapport d'expertise est soumis à l'homologation du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés.

*Art. L. 126-18.* – Dans les cas prévus au premier alinéa de l'article L. 126-17, le groupement ou la société ne peuvent procéder à l'installation d'un nouvel attributaire que si ont été versées à l'ancien titulaire des parts, ou, en cas de décès, à ses ayants droit, les sommes prévues audit article L. 126-17, ou, à défaut, une provision fixée par le président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés.

Toutefois, ce versement préalable n'est pas exigé lorsqu'une caution a été donnée pour le montant de ces sommes ou de cette provision par une banque ou un établissement financier spécialement habilité à cet effet, ou lorsque ce montant a été consigné entre les mains d'un mandataire désigné au besoin par ordonnance rendue en la forme des référés.

En outre, s'il s'agit d'une coopérative, le conseil d'administration ou le directoire, selon le cas, peut invoquer les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 125-11.

## Section 4

### **Dissolution**

*Art. L. 126-19.* – Sauf clause contraire du contrat constitutif ou des statuts, le redressement ou la liquidation judiciaire de l'un des membres n'entraîne pas de plein droit la dissolution du groupement d'intérêt économique.

## CHAPITRE VII

### **Des sociétés de caution mutuelle**

*Art. L. 127-1.* – Des sociétés de caution mutuelle peuvent être constituées entre commerçants, industriels, fabricants, artisans, sociétés commerciales et membres des professions libérales. Elles ont pour objet de cautionner leurs membres à raison de leurs opérations professionnelles.

En outre, des sociétés de caution mutuelle peuvent être constituées entre propriétaires d'immeubles ou de droits immobiliers. Elles ont pour objet de cautionner leurs membres à raison de prêts contractés pour l'accession à la propriété ou l'aménagement et la réparation de leurs immeubles.

Les sociétés mentionnées aux premier et deuxième alinéas sont autorisées à effectuer au profit de leurs membres, à l'occasion d'une opération de cautionnement et en relation directe avec celle-ci, les opérations de conseil visées au 5° de l'article 5 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit, sans toutefois qu'il puisse y avoir obligation pour le demandeur d'une caution d'accepter un service de conseil.

La caution peut être donnée par l'aval ou par l'endos des effets de commerce et billets créés, souscrits ou endossés par les membres des sociétés ou sous toute autre forme.

Le capital des sociétés de caution mutuelle est formé de parts nominatives qui peuvent être de valeur inégale sans cependant qu'aucune d'entre elles puisse être inférieure à 10 F et à la souscription desquelles peuvent concourir, en dehors des membres qui participent aux avantages de la société, des membres non participants qui n'ont droit qu'à la rémunération de leurs apports.

Les sociétés ne sont constituées qu'après versement du quart du capital souscrit. Par dérogation aux dispositions de l'article 12 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 partant statut de la coopération, la libération du surplus se fait par appels successifs des quarts non encore versés au fur et à mesure de l'accroissement des opérations de cautionnement mutuel de manière à permettre à la société de proportionner le montant du fonds social au volume des opérations traitées.

*Art. L. 127-2.* – Les statuts déterminent le siège et le mode d’administration de la société, les conditions nécessaires à la modification de ces statuts et à la dissolution de la société, la composition du capital et la proportion dans laquelle chacun des membres contribue à sa constitution.

Ils règlent l’étendue et les conditions de la responsabilité qui incombe à chacun des sociétaires dans des engagements de la société.

Les statuts réservent aux sociétés le droit de se retirer et de réclamer le remboursement des parts leur appartenant. Toutefois, il ne pourra être fait usage de ce droit qu’en fin d’exercice, moyennant un préavis de trois mois et sous réserve que le remboursement de ces parts n’ait pas pour effet de réduire le capital de la société à un montant inférieur à celui du capital minimum auquel elle est astreinte en sa qualité d’établissement de crédit.

Le remboursement ne peut excéder ni la valeur, à cette époque, des parts du membre démissionnaire ni leur valeur nominale. La plus-value, s’il y en a, reste acquise au fonds de réserve, sur lequel le membre remboursé n’a aucun droit.

*Art. L. 127-3.* – Les statuts doivent exiger que le conseil d’administration détermine pour chaque sociétaire le montant maximum des cautions qui peuvent être accordées et limiter la durée pour laquelle ces cautions seront données.

Ils réservent expressément au conseil d’administration le pouvoir de refuser la signature qui lui est demandée, ou de ne l’accorder qu’en prenant les garanties qu’il jugerait utiles.

*Art. L. 127-4.* – Le capital, les fonds de réserve et le fonds de garantie sont affectés à la garantie des cautions données par la société de manière à servir de provision pour les effets, billets et engagements, à défaut de règlement. Les administrateurs sont tenus, avant de commencer à donner aucune caution, d’énoncer, dans une déclaration déposée en double au greffe du tribunal d’instance du siège de la société, l’emploi qu’ils ont fait du capital (placements en valeurs ou dépôts en banque).

Il est donné récépissé de cette déclaration. L’un des exemplaires est transmis par les soins du juge du tribunal d’instance au greffe du tribunal de commerce du siège de la société.

Chaque année, une déclaration dans les mêmes formes doit faire connaître l’emploi du capital et du fonds de réserve.

Les statuts déterminent les modalités de constitution, de fonctionnement et de restitution du fonds de garantie.

*Art. L. 127-5.* – Les statuts déterminent les prélèvements et commissions qui seront perçus au profit de la société sur les opérations faites par elle.

Il est constitué, selon les modalités prévues au premier alinéa de l’article L. 226-10, un fonds de réserve dit «réserve légale», égal à la moitié du capital social.

Sous réserve de la possibilité de servir au capital effectivement versé un intérêt fixé par les statuts, les excédents d'exploitation sont mis en réserve ou ristournés aux sociétaires au prorata des opérations effectuées avec eux.

A la dissolution de la société, le fonds de réserve et le reste de l'actif net sont partagés entre les sociétaires, proportionnellement à leurs souscriptions, à moins que les statuts n'en aient affecté l'emploi à une œuvre de crédit.

*Art. L. 127-6.* – Les sociétés autorisées par le présent chapitre sont des sociétés commerciales, dont les livres doivent être tenus conformément aux prescriptions du présent code.

*Art. L. 127-7.* – Les conditions de publicité prescrites pour les sociétés commerciales ordinaires sont remplacées, à l'égard des sociétés qu'autorise le présent chapitre, par les dispositions suivantes :

Avant toute opération, les statuts, avec la liste complète des administrateurs ou directeurs et des sociétaires, indiquant leurs nom, profession, domicile et le montant de chaque souscription, sont déposés en trois exemplaires au greffe du tribunal d'instance où la société a son siège. Il en est donné récépissé.

Chaque année, dans la première quinzaine de février, le directeur ou un administrateur de la société dépose de même en trois exemplaires un état mentionnant le nombre des membres de la société à cette date et la liste des mutations intervenues parmi les administrateurs ou directeurs et les sociétaires depuis le dernier dépôt effectué, et, en outre, un tableau sommaire des recettes et des dépenses, ainsi que des opérations réalisées au cours de l'année précédente.

Un des exemplaires de ces divers documents est, par les soins du juge du tribunal d'instance, déposé au greffe du tribunal de commerce où la société a son siège; un autre est adressé à la chambre syndicale des banques populaires.

Les documents déposés au greffe du tribunal d'instance et du tribunal de commerce, par application du présent article et de l'article L. 127-4, sont communiqués à tout requérant.

*Art. L. 127-8.* – Les membres chargés de l'administration de la société sont personnellement responsables, en cas de violation des statuts ou des dispositions du présent chapitre, du préjudice résultant de cette violation.

*Art. L. 127-9.* – Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre.

*Art. L. 127-10.* – Les opérateurs mentionnés à l'article L. 523-59 peuvent se prévaloir des dispositions du présent chapitre, c'est-à-dire constituer entre eux, et dans le cadre de ce chapitre, des sociétés de caution mutuelle.



## TITRE III

### **DES BOURSES DE COMMERCE, DES COURTIERS, DES COMMISSIONNAIRES, DES VOITURIERS ET DES AGENTS COMMERCIAUX**

#### CHAPITRE Ier

##### **Des bourses de commerce**

*Art. L. 131-1.* – La bourse de commerce est la réunion qui a lieu, sous l'autorité du Gouvernement, des commerçants, capitaines de navires et courtiers.

*Art. L. 131-2.* – Le résultat des négociations et des transactions qui s'opèrent dans la bourse détermine le cours du change, des marchandises, des assurances, du fret ou nolis, du prix des transports par terre ou par eau, des effets publics et autres dont le cours est susceptible d'être coté.

*Art. L. 131-3.* – Ces divers cours sont constatés par les courtiers, dans les formes prévues par voie réglementaire.

*Art. L. 131-4 (nouveau).* – Il est pourvu aux dépenses ordinaires des bourses de commerce dans les conditions prévues à l'article L. 713-1.

#### CHAPITRE II

##### **Des courtiers**

*Art. L. 132-1.* – Il y a des courtiers de marchandises, des courtiers interprètes et conducteurs de navires ainsi que des courtiers de transport par terre et par eau.

*Art. L. 132-2.* – Les courtiers interprètes et conducteurs de navires font le courtage des affrètements; ils ont, en outre, seuls le droit de traduire, en cas de contestations portées devant les tribunaux, les déclarations, chartes-parties, connaissements, contrats, et tous actes de commerce dont la traduction serait nécessaire; enfin, de constater le cours du fret et du nolis.

Dans les affaires contentieuses de commerce, et pour le service des douanes, ils servent seuls de truchement à tous étrangers, maîtres de navires, marchands, équipages de vaisseau et autres personnes de mer.

*Art. L. 132-3.* – Les courtiers de transport par terre et par eau, constitués selon la loi, ont seuls, dans les lieux où ils sont établis, le droit de faire le courtage des

transports par terre et par eau. En aucun cas, ils ne peuvent cumuler leurs fonctions avec celles de courtiers de marchandises ou de courtiers conducteurs de navires, désignés aux articles L. 132-1 et L. 132-2.

*Art. L. 132-4.* – La même personne peut, si l'acte qui l'institue l'y autorise, cumuler les fonctions de courtier de marchandises et de courtier interprète et conducteur de navire.

*Art. L. 132-5.* – Les sociétés de bourse peuvent faire, concurremment avec les courtiers de marchandises, les négociations et le courtage des ventes ou achats des matières métalliques. Ils ont seuls le droit d'en constater le cours.

*Art. L. 132-6.* – Les courtiers interprètes conducteurs de navire sont tenus d'avoir un livre revêtu des formes prescrites par un décret en Conseil d'Etat.

Ils sont tenus de mentionner dans ce livre, et par ordre de dates, sans ratures, interlignes ni transpositions, et sans abréviations ni chiffres, toutes les conditions des négociations et, en général, de toutes les opérations faites par leur entremise.

*Art. L. 132-7.* – Un courtier ne peut, dans aucun cas et sous aucun prétexte, faire des opérations de commerce ou de banque pour son compte.

Il ne peut s'intéresser directement ni indirectement, sous son nom, ou sous un nom interposé, dans aucune entreprise commerciale.

*Art. L. 132-8.* – Toute infraction aux dispositions énoncées à l'article précédent entraîne la peine de destitution, et est punie d'une amende de 25 000 F, sans préjudice de l'action des parties en dommages et intérêts.

*Art. L. 132-9.* – Tout membre d'une société de bourse ou courtier destitué en vertu de l'article précédent ne peut être réintégré dans ses fonctions.

*Art. L. 132-10.* – Le fait pour un courtier d'être chargé d'une opération de courtage pour une affaire où il avait un intérêt personnel, sans en prévenir les parties auxquelles il aura servi d'intermédiaire, est puni d'une amende de 25 000 F, sans préjudice de l'action des parties en dommages-intérêts. S'il est inscrit sur la liste des courtiers, dressée conformément aux dispositions réglementaires, il en est rayé et ne peut plus y être inscrit de nouveau.

## CHAPITRE III

### Des commissionnaires

#### Section 1

#### Des commissionnaires en général

*Art. L. 133-1.* – Le commissionnaire est celui qui agit en son propre nom, ou sous un nom social, pour le compte d'un commettant.

Les devoirs et les droits du commissionnaire qui agit au nom d'un commettant sont déterminés par le code civil, livre III, titre XIII.

*Art. L. 133-2.* – Tout commissionnaire a privilège sur la valeur des marchandises à lui expédiées, déposées ou consignées, par le seul fait de l'expédition, du dépôt ou de la consignation pour tous les prêts, avances ou paiements faits par lui, soit avant la réception des marchandises, soit pendant le temps qu'elles sont en sa possession.

Ce privilège ne subsiste que sous la condition prescrite par l'article L. 523-2.

Dans la créance privilégiée du commissionnaire sont compris, avec le principal, les intérêts, commission et frais.

Si les marchandises ont été vendues et livrées pour le compte du commettant, le commissionnaire se rembourse, sur le produit de la vente, du montant de sa créance, par préférence aux créanciers du commettant.

#### Section 2

#### Des commissionnaires pour les transports par terre et par eau

*Art. L. 133-3.* – Le commissionnaire qui se charge d'un transport par terre ou par eau est tenu d'inscrire sur son livre-journal la déclaration de la nature et de la quantité des marchandises, et, s'il en est requis, de leur valeur.

*Art. L. 133-4.* – Il est garant de l'arrivée des marchandises et effets dans le délai déterminé par la lettre de voiture, hors les cas de la force majeure légalement constatée.

*Art. L. 133-5.* – Il est garant des avaries ou pertes de marchandises et effets, s'il n'y a stipulation contraire dans la lettre de voiture, ou force majeure.

*Art. L. 133-6.* – Il est garant des faits du commissionnaire intermédiaire auquel il adresse les marchandises.

*Art. L. 133-7.* – La marchandise sortie d'un magasin du vendeur ou de l'expéditeur voyage, s'il n'y a convention contraire, aux risques et périls de celui à qui elle appartient, sauf son recours contre le commissionnaire et le voiturier chargés du transport.

*Art. L. 133-8.* – La lettre de voiture forme un contrat entre l'expéditeur et le voiturier, ou entre l'expéditeur, le commissionnaire et le voiturier.

*Art. L. 133-9.* – La lettre de voiture doit être datée.

Elle doit exprimer :

- la nature et le poids ou la contenance des objets à transporter;
- le délai dans lequel le transport doit être effectué.

Elle indique :

- le nom et le domicile du commissionnaire par l'entremise duquel le transport s'opère, s'il y en a un;
- le nom de celui à qui la marchandise est adressée; le nom et le domicile du voiturier.

Elle énonce :

- le prix du transport;
- l'indemnité due pour cause de retard.

Elle est signée par l'expéditeur ou le commissionnaire.

Elle présente en marge les marques et numéros des objets à transporter.

La lettre de voiture est copiée par le commissionnaire sur un registre coté et paraphé, sans intervalle et de suite.

## CHAPITRE IV

### **Des voituriers**

*Art. L. 134-1.* – Le voiturier est garant de la perte des objets à transporter, hors les cas de la force majeure.

Il est garant des avaries autres que celles qui proviennent du vice propre de la chose ou de la force majeure.

Toute clause contraire insérée dans toute lettre de voiture, tant ou autre pièce quelconque, est nulle.

*Art. L. 134-2.* – Si, par l'effet de la force majeure, le transport n'est pas effectué dans le délai convenu, il n'y a pas lieu à indemnité contre le voiturier pour cause de retard.

*Art. L. 134-3.* – La réception des objets transportés éteint toute action contre le voiturier pour avarie ou perte partielle si dans les trois jours, non compris les jours fériés, qui suivent celui de cette réception le destinataire n'a pas notifié au voiturier, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée, sa protestation motivée.

Si dans le délai ci-dessus prévu il est formé une demande d'expertise en application de l'article L. 134-4, cette demande vaut protestation sans qu'il soit nécessaire de procéder comme il est dit à l'alinéa 1er.

Toutes stipulations contraires sont nulles et de nul effet. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux transports internationaux.

*Art. L. 134-4.* – En cas de refus des objets transportés ou présentés pour être transportés, ou de contestation de quelque nature qu'elle soit, sur la formation ou l'exécution du contrat de transport, ou à raison d'un incident survenu au cours même et à l'occasion du transport, l'état des objets transportés ou présentés pour être transportés et, en tant que de besoin, leur conditionnement, leur poids, leur nature, etc., sont vérifiés et constatés par un ou plusieurs experts nommés par le président du tribunal de commerce ou, à défaut, par le président du tribunal d'instance et par ordonnance rendue sur requête.

Le requérant est tenu, sous sa responsabilité, d'appeler à cette expertise, même par simple lettre recommandée ou par télégramme, toutes parties susceptibles d'être mises en cause, notamment l'expéditeur, le destinataire, le voiturier et le commissionnaire, et les experts doivent prêter serment, sans formalité d'audience, devant le juge qui les a commis ou devant le juge du tribunal d'instance où ils procèdent; toutefois, en cas d'urgence, le juge saisi de la requête peut dispenser de l'accomplissement de tout ou partie des formalités prévues au présent paragraphe; mention est faite de cette dispense dans l'ordonnance.

Le dépôt ou séquestre des objets en litige et ensuite leur transport dans un dépôt public peut être ordonné.

La vente peut en être ordonnée jusqu'à concurrence des frais de voiture ou autres déjà faits. Le juge attribuera le produit de la vente à celle des parties qui a fait l'avance desdits frais.

*Art. L. 134-5.* – Les actions pour avaries, pertes ou retards, auxquelles peut donner lieu contre le voiturier le contrat de transport, sont prescrites dans le délai d'un an, sans préjudice des cas de fraude ou d'infidélité.

Toutes les autres actions auxquelles ce contrat peut donner lieu, tant contre le voiturier ou le commissionnaire que contre l'expéditeur ou le destinataire, aussi bien que celles qui naissent des dispositions de l'article 1269 du nouveau code de procédure civile, sont prescrites dans le délai d'un an.

Le délai de ces prescriptions est compté, dans le cas de perte totale, du jour où la remise de la marchandise aurait dû être effectuée, et, dans tous les autres cas, du jour où la marchandise aura été remise ou offerte au destinataire.

Le délai pour intenter chaque action récursoire est d'un mois. Cette prescription ne court que du jour de l'exercice de l'action contre le garanti.

Dans le cas de transports faits pour le compte de l'Etat, la prescription ne commence à courir que du jour de la notification de la décision ministérielle emportant liquidation ou ordonnancement définitif.

## CHAPITRE V

### **Des agents commerciaux**

*Art. L. 135-1.* – L'agent commercial est un mandataire qui, à titre de profession indépendante, sans être lié par un contrat de louage de services, est chargé, de façon permanente, de négocier et, éventuellement, de conclure des contrats de vente, d'achat, de location ou de prestation de services, au nom et pour le compte de producteurs, d'industriels, de commerçants ou d'autres agents commerciaux. Il peut être une personne physique ou une personne morale

Ne relèvent pas des dispositions du présent chapitre les agents dont la mission de représentation s'exerce dans le cadre d'activités économiques qui font l'objet, en ce qui concerne cette mission, de dispositions législatives particulières.

*Art. L. 135-2.* – Chaque partie a le droit d'obtenir de l'autre partie un écrit signé mentionnant le contenu du contrat d'agence, y compris celui de ses avenants.

*Art. L. 135-3.* – L'agent commercial peut accepter sans autorisation la représentation de nouveaux mandants. Toutefois, il ne peut accepter la représentation d'une entreprise concurrente de celle de l'un de ses mandants sans accord de ce dernier.

*Art. L. 135-4.* – Les contrats intervenus entre les agents commerciaux et leurs mandants sont conclus dans l'intérêt commun des parties.

Les rapports entre l'agent commercial et le mandant sont régis par une obligation de loyauté et un devoir réciproque d'information.

L'agent commercial doit exécuter son mandat en bon professionnel; le mandant doit mettre l'agent commercial en mesure d'exécuter son mandat.

*Art. L. 135-5.* – Tout élément de la rémunération variant avec le nombre ou la valeur des affaires constitue une commission au sens du présent chapitre.

Les articles L. 135-6 à L. 135-9 s'appliquent lorsque l'agent est rémunéré en tout ou partie à la commission ainsi définie.

Dans le silence du contrat, l'agent commercial a droit à une rémunération conforme aux usages pratiqués, là où il exerce son activité. En l'absence d'usages, l'agent commercial a droit à une rémunération raisonnable qui tient compte de tous les éléments qui ont trait à l'opération.

*Art. L. 135-6.* – Pour toute opération commerciale conclue pendant la durée du contrat d'agence, l'agent commercial a droit à la commission définie à l'article L. 135-5 lorsque l'opération a été conclue grâce à son intervention ou lorsque l'opération a été conclue avec un tiers dont il a obtenu antérieurement la clientèle pour des opérations du même genre.

Lorsqu'il est chargé d'un secteur géographique ou d'un groupe de personnes déterminées, l'agent commercial a également droit à la commission pour toute opération conclue pendant la durée du contrat d'agence avec une personne appartenant à ce secteur ou à ce groupe.

*Art. L. 135-7.* – Pour toute opération commerciale conclue après la cessation du contrat d'agence, l'agent commercial a droit à la commission, soit lorsque l'opération est principalement due à son activité au cours du contrat d'agence et a été conclue dans un délai raisonnable à compter de la cessation du contrat, soit lorsque, dans les conditions prévues à l'article L. 135-6, l'ordre du tiers a été reçu par le mandant ou par l'agent commercial avant la cessation du contrat d'agence.

*Art. L. 135-8.* – L'agent commercial n'a pas droit à la commission prévue à l'article L. 135-6 si celle-ci est due, en vertu de l'article L. 135-7, à l'agent commercial précédent, à moins que les circonstances rendent équitable de partager la commission entre les agents commerciaux.

*Art. L. 135-9.* – La commission est acquise dès que le mandant a exécuté l'opération ou devrait l'avoir exécutée en vertu de l'accord conclu avec le tiers ou bien encore dès que le tiers a exécuté l'opération.

La commission est acquise au plus tard lorsque le tiers a exécuté sa part de l'opération ou devrait l'avoir exécutée si le mandant avait exécuté sa propre part. Elle est payée au plus tard le dernier jour du mois qui suit le trimestre au cours duquel elle était acquise.

*Art. L. 135-10.* – Le droit à la commission ne peut s'éteindre que s'il est établi que le contrat entre le tiers et le mandant ne sera pas exécuté et si l'inexécution n'est pas due à des circonstances imputables au mandant.

Les commissions que l'agent commercial a déjà perçues sont remboursées si le droit y afférent est éteint.

*Art. L. 135-11.* – Un contrat à durée déterminée qui continue à être exécuté par les deux parties après son terme est réputé transformé en un contrat à durée indéterminée.

Lorsque le contrat d'agence est à durée indéterminée, chacune des parties peut y mettre fin moyennant un préavis. Les dispositions du présent article sont applicables au contrat à durée déterminée transformé en contrat à durée indéterminée. Dans ce cas, le calcul de la durée du préavis tient compte de la période à durée déterminée qui précède.

La durée du préavis est d'un mois pour la première année du contrat, de deux mois pour la deuxième année commencée, de trois mois pour la troisième année commencée et les années suivantes. En l'absence de convention contraire, la fin du délai de préavis coïncide avec la fin d'un mois civil.

Les parties ne peuvent convenir de délais de préavis plus courts. Si elles conviennent de délais plus longs, le délai de préavis prévu pour le mandant ne doit pas être plus court que celui qui est prévu pour l'agent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le contrat prend fin en raison d'une faute grave de l'agent commercial ou de la survenance d'un cas de force majeure.

*Art. L. 135-12.* – En cas de cessation de ses relations avec le mandant, l'agent commercial a droit à une indemnité compensatrice en réparation du préjudice subi.

L'agent commercial perd le droit à réparation s'il n'a pas notifié au mandant, dans un délai d'un an à compter de la cessation du contrat, qu'il entend faire valoir ses droits.

Les ayants droit de l'agent commercial bénéficient également du droit à réparation lorsque la cessation du contrat est due au décès de l'agent.

*Art. L. 135-13.* – La réparation prévue à l'article L. 135-12 n'est pas due dans les cas suivants :

a) La cessation du contrat est provoquée par la faute grave de l'agent commercial;

b) La cessation du contrat résulte de l'initiative de l'agent à moins que cette cessation ne soit justifiée par des circonstances imputables au mandant ou dues à l'âge, l'infirmité ou la maladie de l'agent commercial, par suite desquels la poursuite de son activité ne peut plus être raisonnablement exigée;

c) Selon un accord avec le mandant, l'agent commercial cède à un tiers les droits et obligations qu'il détient en vertu du contrat d'agence.

*Art. L. 135-14.* – Le contrat peut contenir une clause de non-concurrence après la cessation du contrat.

Cette clause doit être établie par écrit et concerner le secteur géographique ou le groupe de personnes confiés à l'agent commercial ainsi que le type de biens ou de services pour lesquels il exerce la représentation aux termes du contrat.

La clause de non-concurrence n'est valable que pour une période maximale de deux ans après la cessation d'un contrat.

*Art. L. 135-15.* – Lorsque l'activité d'agent commercial est exercée en exécution d'un contrat écrit passé entre les parties à titre principal pour un autre objet, celles-ci peuvent décider par écrit que les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables à la partie correspondant à l'activité d'agence commerciale.

Cette renonciation est nulle si l'exécution du contrat fait apparaître que l'activité d'agence commerciale est exercée, en réalité, à titre principal ou déterminant.



*Art. L. 135-16.* – Est réputée non écrite toute clause ou convention contraire aux dispositions des articles L. 135-2, L. 135-4, L. 135-11, troisième et quatrième alinéas, et L. 135-15, ou dérogeant, au détriment de l'agent commercial, aux dispositions des articles L. 135-9, deuxième alinéa, L. 135-10, premier alinéa, L. 135-12, L. 135-13, L. 135-14, troisième alinéa.

*Art. L. 135-17.* – Un décret en Conseil d'Etat fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.

## TITRE IV

### **DU FONDS DE COMMERCE**

#### CHAPITRE Ier

#### **De la vente du fonds de commerce**

##### Section 1

##### **Acte de vente**

*Art. L. 141-1.* – Dans tout acte constatant une cession amiable de fonds de commerce, consentie même sous condition et sous la forme d'un autre contrat ou l'apport en société d'un fonds de commerce, le vendeur est tenu d'énoncer :

1° Le nom du précédent vendeur, la date et la nature de son acte d'acquisition et le prix de cette acquisition pour les éléments incorporels, les marchandises et le matériel;

2° L'état des privilèges et nantissements grevant le fonds;

3° Le chiffre d'affaires qu'il a réalisé au cours de chacune des trois dernières années d'exploitation, ou depuis son acquisition s'il ne l'a pas exploité depuis plus de trois ans;

4° Les bénéfices commerciaux réalisés pendant le même temps;

5° Le bail, sa date, sa durée, le nom et l'adresse du bailleur et du cédant, s'il y a lieu.

L'omission des énonciations ci-dessus prescrites peut, sur la demande de l'acquéreur formée dans l'année, entraîner la nullité de l'acte de vente.

*Art. L. 141-2.* – Au jour de la cession, le vendeur et l’acheteur visent tous les livres de comptabilité qui ont été tenus par le vendeur et qui se réfèrent aux trois années précédant la vente ou au temps de sa possession du fonds si elle n’a pas duré trois ans.

Ces livres font l’objet d’un inventaire signé par les parties et dont un exemplaire est remis à chacune d’elles. Le cédant doit mettre ces livres à la disposition de l’acquéreur pendant trois ans, à partir de son entrée en jouissance du fonds.

Toute clause contraire est réputée non écrite.

*Art. L. 141-3.* – Le vendeur est, nonobstant toute stipulation contraire, tenu de la garantie à raison de l’inexactitude de ses énonciations dans les mêmes conditions édictées par les articles 1644 et 1645 du code civil.

Les intermédiaires, rédacteurs des actes et leurs préposés, sont tenus solidairement avec lui s’ils connaissent l’inexactitude des énonciations faites.

*Art. L. 141-4.* – L’action résultant de l’article L. 141-3 doit être intentée par l’acquéreur dans le délai d’une année, à courir de la date de sa prise de possession.

## Section 2

### **Privilège du vendeur**

*Art. L. 141-5.* – Le privilège du vendeur d’un fonds de commerce n’a lieu que si la vente a été constatée par un acte authentique ou sous seing privé, dûment enregistré, et que s’il a été inscrit sur un registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité.

Il ne porte que sur les éléments du fonds énumérés dans la vente et dans l’inscription, et, à défaut de désignation précise, que sur l’enseigne et le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l’achalandage.

Des prix distincts sont établis pour les éléments incorporels du fonds, le matériel et les marchandises.

Le privilège du vendeur qui garantit chacun de ces prix, ou ce qui en reste dû, s’exerce distinctement sur les prix respectifs de la revente afférents aux marchandises, au matériel et aux éléments incorporels du fonds.

Nonobstant toute convention contraire, les paiements partiels autres que les paiements comptant s’imputent d’abord sur le prix des marchandises, ensuite sur le prix du matériel.

Il y a lieu à ventilation du prix de revente mis en distribution, s’il s’applique à un ou plusieurs éléments non compris dans la première vente.

*Art. L. 141-6.* – L’inscription doit être prise, à peine de nullité, dans la quinzaine de la date de l’acte de vente. Elle prime toute inscription prise dans le même délai du

chef de l'acquéreur; elle est opposable aux créanciers de l'acquéreur en redressement ou en liquidation judiciaire, ainsi qu'à sa succession bénéficiaire.

L'action résolutoire, établie par l'article 1654 du code civil, doit, pour produire effet, être mentionnée et réservée expressément dans l'inscription. Elle ne peut être exercée au préjudice des tiers après l'extinction du privilège. Elle est limitée, comme le privilège, aux seuls éléments qui ont fait partie de la vente.

En cas de résolution judiciaire ou amiable de la vente, le vendeur est tenu de reprendre tous les éléments du fonds qui ont fait partie de la vente, même ceux pour lesquels son privilège et l'action résolutoire sont éteints; il est comptable du prix des marchandises et du matériel existant au moment de sa reprise de possession d'après l'estimation qui en sera faite par expertise contradictoire, amiable ou judiciaire, sous la déduction de ce qui pourra lui rester dû par privilège sur les prix respectifs des marchandises et du matériel, le surplus, s'il y en a, devant rester le gage des créanciers inscrits et, à défaut, des créanciers chirographaires.

*Art. L. 141-7.* – Le vendeur qui exerce l'action résolutoire doit la notifier aux créanciers inscrits sur le fonds au domicile par eux élu dans leurs inscriptions. Le jugement ne peut intervenir qu'après un mois écoulé depuis la notification.

*Art. L. 141-8.* – Le vendeur qui a stipulé lors de la vente que, faute de paiement dans le terme convenu, la vente serait résolue de plein droit, ou qui en a obtenu de l'acquéreur la résolution à l'amiable, doit notifier aux créanciers inscrits, aux domiciles élus, la résolution encourue ou consentie, qui ne deviendra définitive qu'un mois après la notification ainsi faite.

*Art. L. 141-9.* – Lorsque la vente d'un fonds est poursuivie aux enchères publiques, soit à la requête d'un administrateur judiciaire ou d'un mandataire judiciaire à la liquidation des entreprises, soit judiciairement à la requête de tout autre ayant droit, le poursuivant doit la notifier aux précédents vendeurs, au domicile élu dans leurs inscriptions, avec déclaration que, faute par eux d'intenter l'action résolutoire dans le mois de la notification, ils sont déchus, à l'égard de l'adjudicataire, du droit de l'exercer.

*Art. L. 141-10.* – L'article L. 621-114 n'est applicable ni au privilège ni à l'action résolutoire du vendeur d'un fonds de commerce.

*Art. L. 141-11.* – Sous réserve des dispositions relatives à l'apport en société des fonds de commerce prévues aux articles L. 141-20 et L. 141-21, toute cession de fonds de commerce, consentie même sous condition ou sous la forme d'un autre contrat, ainsi que toute attribution de fonds de commerce par partage ou licitation, sera, dans la quinzaine de sa date, publiée à la diligence de l'acquéreur sous forme d'extrait ou d'avis dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans l'arrondissement ou le département dans lequel le fonds est exploité. En ce qui concerne les fonds forains, le lieu d'exploitation est celui où le vendeur est inscrit au registre du commerce et des sociétés.

*Art. L. 141-12.* – La publication de l'extrait ou de l'avis faite en exécution de l'article précédent doit être, à peine de nullité, précédée soit de l'enregistrement de l'acte contenant mutation, soit, à défaut d'acte, de la déclaration prescrite par les

articles 648 et 662 du code général des impôts. Cet extrait doit, sous la même sanction, rapporter les date, volume et numéro de la perception, ou, en cas de simple déclaration, la date et le numéro du récépissé de cette déclaration et, dans les deux cas, l'indication du bureau où ont eu lieu ces opérations. Il énonce, en outre, la date de l'acte, les noms, prénoms et domiciles de l'ancien et du nouveau propriétaire, la nature et le siège du fonds, le prix stipulé, y compris les charges ou l'évaluation ayant servi de base à la perception des droits d'enregistrement, l'indication du délai ci-après fixé pour les oppositions et une élection de domicile dans le ressort du tribunal.

*Art. L. 141-13.* – Dans les dix jours suivant la dernière en date des publications visées à l'article précédent, tout créancier du précédent propriétaire, que sa créance soit ou non exigible, peut former au domicile élu, par simple acte extrajudiciaire, opposition au paiement du prix; l'opposition, à peine de nullité, énonce le chiffre et les causes de la créance et contient une élection de domicile dans le ressort de la situation du fonds. Le bailleur ne peut former opposition pour loyers en cours ou à échoir, et ce, nonobstant toutes stipulations contraires. Aucun transport amiable ou judiciaire du prix ou de partie du prix n'est opposable aux créanciers qui se sont ainsi fait connaître dans ce délai.

*Art. L. 141-14.* – Au cas d'opposition au paiement du prix, le vendeur peut, en tout état de cause, après l'expiration du délai de dix jours, se pourvoir en référé devant le président du tribunal de grande instance afin d'obtenir l'autorisation de toucher son prix malgré l'opposition, à la condition de verser à la Caisse des dépôts et consignations, ou aux mains d'un tiers, commis à cet effet, somme suffisante, fixée par le juge des référés, pour répondre éventuellement des causes de l'opposition dans le cas où il se reconnaîtrait ou serait jugé débiteur. Le dépôt ainsi ordonné est affecté spécialement, aux mains du tiers détenteur, à la garantie des créances pour sûreté desquelles l'opposition aura été faite et privilège exclusif de tout autre leur est attribué sur ledit dépôt, sans que, toutefois, il puisse en résulter transport judiciaire au profit de l'opposant ou des opposants en cause à l'égard des autres créanciers opposants du vendeur, s'il en existe. A partir de l'exécution de l'ordonnance de référé, l'acquéreur est déchargé et les effets de l'opposition sont transportés sur le tiers détenteur.

Le juge des référés n'accorde l'autorisation demandée que s'il lui est justifié par une déclaration formelle de l'acquéreur mis en cause, faite sous sa responsabilité personnelle et dont il est pris acte, qu'il n'existe pas d'autres créanciers opposants que ceux contre lesquels il est procédé. L'acquéreur, en exécutant l'ordonnance, n'est pas libéré de son prix à l'égard des autres créanciers opposants antérieurs à ladite ordonnance s'il en existe.

*Art. L. 141-15.* – Si l'opposition a été faite sans titre et sans cause ou est nulle en la forme et s'il n'y a pas instance engagée au principal, le vendeur peut se pourvoir en référé devant le président du tribunal de grande instance, à l'effet d'obtenir l'autorisation de toucher son prix, malgré l'opposition.

*Art. L. 141-16.* – L'acquéreur qui, sans avoir fait, dans les formes prescrites, les publications ou avant l'expiration du délai de dix jours aura payé son vendeur n'est pas libéré à l'égard des tiers.

*Art. L. 141-17.* – Si la vente ou cession d'un fonds de commerce comprend des succursales situées dans la France continentale, en Corse, dans les départements

d'outre-mer, ou dans les territoires d'outre-mer, l'inscription et la publication prescrites aux articles L. 141-6 à L. 141-16 doivent être faites également dans un journal qualifié pour recevoir les annonces légales au lieu du siège de ces succursales. Le délai, qui est de quinzaine dans la France continentale, est d'un mois en Corse et de trois mois dans les départements et territoires d'outre-mer.

La publication contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de la situation de l'établissement principal et dans le ressort où se trouve la succursale, si celle-ci forme l'objet unique de la cession.

*Art. L. 141-18.* – Pendant les vingt jours qui suivent la dernière en date des publications prévues aux articles L. 141-11 et L. 141-12, une expédition ou l'un des originaux de l'acte de vente est tenu, au domicile élu, à la disposition de tout créancier opposant ou inscrit pour être consulté sans déplacement.

Pendant le même délai, tout créancier inscrit ou qui a formé opposition dans le délai de dix jours fixé par l'article L. 141-13 peut prendre, au domicile élu, communication de l'acte de vente et des oppositions et, si le prix ne suffit pas à désintéresser les créanciers inscrits et ceux qui se sont révélés par des oppositions, au plus tard dans les dix jours qui suivent la dernière en date des publications prévues aux articles L. 141-11 et L. 141-12, former, en se conformant aux prescriptions des articles L. 143-13 à L. 143-15, une surenchère du sixième du prix principal du fonds de commerce, non compris le matériel et les marchandises.

La surenchère du sixième n'est pas admise après la vente judiciaire d'un fonds de commerce ou la vente poursuivie à la requête d'un administrateur judiciaire ou d'un mandataire judiciaire à la liquidation des entreprises, ou de copropriétaires indivis du fonds, faite aux enchères publiques et conformément aux articles L. 143-6 et L. 143-7.

L'officier public commis pour procéder à la vente doit n'admettre à enchérir que des personnes dont la solvabilité lui est connue, ou qui ont déposé soit entre ses mains, soit à la Caisse des dépôts et consignations, avec affectation spéciale au paiement du prix, une somme qui ne peut être inférieure à la moitié du prix total de la première vente, ni à la portion du prix de ladite vente stipulée payable comptant, augmentée de la surenchère.

L'adjudication sur surenchère du sixième a lieu aux mêmes conditions et délais que la vente sur laquelle la surenchère est intervenue.

Si l'acquéreur surenchéri est dépossédé par suite de la surenchère, il doit, sous sa responsabilité, remettre les oppositions formées entre ses mains à l'adjudicataire, sur récépissé, dans la huitaine de l'adjudication, s'il ne les a pas fait connaître antérieurement par mention insérée au cahier des charges; l'effet de ces oppositions est reporté sur le prix de l'adjudication.

*Art. L. 141-19.* – Lorsque le prix de la vente est définitivement fixé, qu'il y ait eu ou non surenchère, l'acquéreur, à défaut d'entente entre les créanciers pour la distribution amiable de son prix, est tenu, sur la sommation de tout créancier, et dans la quinzaine suivante, de consigner la portion exigible du prix, et le surplus au fur et à mesure de l'exigibilité, à la charge de toutes les oppositions faites entre ses mains ainsi que des inscriptions grevant le fonds et des cessions qui lui ont été notifiées.

*Art. L. 141-20.* – Tout apport de fonds de commerce fait à une société en constitution ou déjà existante doit être porté à la connaissance des tiers dans les conditions définies par les articles L. 141-11 à L. 141-17 par voie d’insertion dans les journaux d’annonces légales et au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales.

Toutefois, si par suite de l’application des dispositions des lois et règlements en vigueur relatives à la publication des actes de société, les indications prévues par ces articles figurent déjà dans le numéro du journal d’annonces légales où les insertions doivent être effectuées, il peut être procédé par simple référence à cette publication.

Dans ces insertions, l’élection de domicile est remplacée par l’indication du greffe du tribunal de commerce où les créanciers de l’apporteur doivent faire la déclaration de leurs créances.

*Art. L. 141-21.* – Dans les dix jours de la dernière en date des publications prévues aux articles L. 141-11 et L. 141-12, tout créancier non inscrit de l’associé apporteur fait connaître au greffe du tribunal de commerce de la situation du fonds sa qualité de créancier et la somme qui lui est due. Le greffier lui délivre un récépissé de sa déclaration.

A défaut par les associés ou l’un d’eux de former dans la quinzaine suivante une demande en annulation de la société ou de l’apport, ou si l’annulation n’est pas prononcée, la société est tenue, solidairement avec le débiteur principal, au paiement du passif déclaré dans le délai ci-dessus et justifié.

En cas d’apport d’un fonds de commerce par une société à une autre société, notamment par suite d’une fusion ou d’une scission, les dispositions de l’alinéa précédent ne sont pas applicables lorsqu’il y a lieu à application des articles L. 226-76, L. 226-82 et L. 226-83 ou lorsque est exercée la faculté prévue à l’article L. 226-84.

## CHAPITRE II

### **Du nantissement du fonds de commerce**

*Art. L. 142-1.* – Les fonds de commerce peuvent faire l’objet de nantissements, sans autres conditions et formalités que celles prescrites par le présent titre.

Le nantissement d’un fonds de commerce ne donne pas au créancier gagiste le droit de se faire attribuer le fonds en paiement et jusqu’à due concurrence.

*Art. L. 142-2.* – Sont seuls susceptibles d’être compris dans le nantissement soumis aux dispositions du présent titre comme faisant partie d’un fonds de commerce : l’enseigne et le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l’achalandage, le mobilier commercial, le matériel ou l’outillage servant à l’exploitation du fonds, les brevets d’invention, les licences, les marques de fabrique et de commerce, les dessins et modèles industriels, et généralement les droits de propriété industrielle, littéraire ou artistique qui y sont attachés.

Le certificat d'addition postérieur au nantissement qui comprend le brevet auquel il s'applique suit le sort de ce brevet et fait partie, comme lui, du gage constitué.

A défaut de désignation expresse et précise dans l'acte qui le constitue, le nantissement ne comprend que l'enseigne et le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage.

Si le nantissement porte sur un fonds de commerce et ses succursales, celles-ci doivent être désignées par l'indication précise de leur siège.

*Art. L. 142-3.* – Le contrat de nantissement est constaté par un acte authentique ou par un acte sous seing privé, dûment enregistré.

Le privilège résultant du contrat de nantissement s'établit par le seul fait de l'inscription sur un registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité.

La même formalité doit être remplie au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel est située chacune des succursales du fonds comprise dans le nantissement.

*Art. L. 142-4.* – L'inscription doit être prise, à peine de nullité du nantissement, dans la quinzaine de la date de l'acte constitutif.

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire, les articles L. 621-105 à L. 621-108 sont applicables aux nantissements de fonds de commerce.

*Art. L. 142-5.* – Le rang des créanciers gagistes entre eux est déterminé par la date de leurs inscriptions. Les créanciers inscrits le même jour viennent en concurrence.

## CHAPITRE III

### **Dispositions communes à la vente et au nantissement des fonds de commerce**

#### Section 1

#### **Réalisation du gage et purge des créances inscrites**

*Art. L. 143-1.* – En cas de déplacement du fonds de commerce, les créances inscrites deviennent de plein droit exigibles si le propriétaire du fonds n'a pas fait connaître aux créanciers inscrits, quinze jours au moins d'avance, son intention de déplacer le fonds et le nouveau siège qu'il entend lui donner.

Dans la quinzaine de l'avis à eux notifié ou dans la quinzaine du jour où ils ont eu connaissance du déplacement, le vendeur ou le créancier gagiste doivent faire mentionner, en marge de l'inscription existante, le nouveau siège du fonds, et, si le

fonds a été transféré dans un autre ressort, faire reporter à sa date l'inscription primitive avec l'indication du nouveau siège sur le registre du tribunal de ce ressort.

Le déplacement du fonds de commerce, sans le consentement du vendeur ou des créanciers gagistes, peut, s'il en résulte une dépréciation du fonds, rendre leurs créances exigibles.

L'inscription d'un nantissement peut également rendre exigibles les créances antérieures ayant pour cause l'exploitation du fonds.

Les demandes en déchéance du terme formées en vertu des deux paragraphes précédents devant le tribunal de commerce sont soumises aux règles de procédure édictées par l'alinéa 4 de l'article L. 143-4.

*Art. L. 143-2.* – Le propriétaire qui poursuit la résiliation du bail de l'immeuble dans lequel s'exploite un fonds de commerce grevé d'inscriptions doit notifier sa demande aux créanciers antérieurement inscrits, au domicile élu par eux dans leurs inscriptions. Le jugement ne peut intervenir qu'après un mois écoulé depuis la notification.

La résiliation amiable du bail ne devient définitive qu'un mois après la notification qui en a été faite aux créanciers inscrits, aux domiciles élus.

*Art. L. 143-3.* – Tout créancier qui exerce des poursuites de saisie-exécution, et le débiteur contre lequel elles sont exercées, peuvent demander, devant le tribunal de commerce dans le ressort duquel s'exploite le fonds, la vente du fonds de commerce du saisi avec le matériel et les marchandises qui en dépendent.

Sur la demande du créancier poursuivant, le tribunal de commerce ordonne qu'à défaut de paiement dans le délai imparti au débiteur la vente du fonds a lieu à la requête dudit créancier, après l'accomplissement des formalités prescrites par l'article L. 143-6.

Il en est de même si, sur l'instance introduite par le débiteur, le créancier demande à poursuivre la vente du fonds.

S'il ne le demande pas, le tribunal de commerce fixe le délai dans lequel la vente du fonds doit avoir lieu à la requête du débiteur, suivant les formalités édictées par l'article L. 143-6, et il ordonne que, faute pour le débiteur d'avoir fait procéder à la vente dans ledit délai, les poursuites de saisie-exécution sont reprises et continuées sur les derniers errements.

*Art. L. 143-4.* – Le tribunal nomme, s'il y a lieu, un administrateur provisoire du fonds, fixe les mises à prix, détermine les conditions principales de la vente, commet pour y procéder l'officier public qui dresse le cahier des charges.

La publicité extraordinaire, lorsqu'elle est utile, est réglée par le jugement ou, à défaut, par ordonnance du président du tribunal de commerce rendue sur requête.

Il peut, par la décision rendue, autoriser le poursuivant, s'il n'y a pas d'autre créancier inscrit ou opposant, et sauf prélèvement des frais privilégiés au profit de qui de droit, à toucher le prix directement et sur sa simple quittance, soit de l'adjudicataire,



soit de l'officier public vendeur, selon les cas, en déduction ou jusqu'à concurrence de sa créance en principal, intérêts et frais.

Le tribunal de commerce statue, dans la quinzaine de la première audience, par jugement non susceptible d'opposition, exécutoire sur minute. L'appel du jugement est suspensif; il est formé dans la quinzaine de sa signification à partie et jugé par la cour dans le mois; l'arrêt est exécutoire sur minute.

*Art. L. 143-5.* – Le vendeur et le créancier gagiste inscrits sur un fonds de commerce peuvent également, même en vertu de titres sous seing privé, faire ordonner la vente du fonds qui constitue leur gage, huit jours après sommation de payer faite au débiteur et au tiers détenteur, s'il y a lieu, demeurée infructueuse.

La demande est portée devant le tribunal de commerce dans le ressort duquel s'exploite ledit fonds, lequel statue comme il est dit à l'article L. 143-4.

*Art. L. 143-6.* – Le poursuivant fait sommation au propriétaire du fonds et aux créanciers inscrits antérieurement à la décision qui a ordonné la vente, au domicile élu par eux dans leurs inscriptions, quinze jours au moins avant la vente, de prendre communication du cahier des charges, de fournir leurs dires et observations et d'assister à l'adjudication, si bon leur semble.

La vente a lieu dix jours au moins après l'apposition d'affiches indiquant : les noms, professions, domiciles du poursuivant et du propriétaire du fonds, la décision en vertu de laquelle on agit, une élection de domicile dans le lieu où siège le tribunal de commerce dans le ressort duquel s'exploite le fonds, les divers éléments constitutifs dudit fonds, la nature de ses opérations, sa situation, les mises à prix, les lieu, jour et heure de l'adjudication, les nom et domicile de l'officier public commis et dépositaire du cahier des charges.

Ces affiches sont obligatoirement apposées, à la diligence de l'officier public, à la porte principale de l'immeuble et de la mairie de la commune où le fonds est situé, du tribunal de commerce dans le ressort duquel se trouve le fonds et de l'officier public commis.

L'affiche est insérée dix jours avant la vente dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans l'arrondissement ou le département dans lequel le fonds est situé.

La publicité est constatée par une mention faite dans le procès-verbal de vente.

*Art. L. 143-7.* – Il est statué, s'il y a lieu, sur les moyens de nullité de la procédure de vente antérieure à l'adjudication, et sur les dépens, par le président du tribunal de grande instance de l'arrondissement où s'exploite le fonds; ces moyens doivent être opposés, à peine de déchéance, huit jours au moins avant l'adjudication. Le quatrième alinéa de l'article L. 143-4 est applicable à l'ordonnance rendue par le président.

*Art. L. 143-8.* – Le tribunal de commerce, saisi de la demande en paiement d'une créance se rattachant à l'exploitation d'un fonds de commerce, peut, s'il prononce une condamnation et si le créancier le requiert, ordonner par le même jugement la vente du fonds. Il statue dans les termes des alinéas 1er et 2 de l'article L. 143-4 et fixe le délai après lequel, à défaut de paiement, la vente pourra être poursuivie.

Les dispositions de l'article L. 143-4, alinéa 4, et des articles L. 143-6 et L. 143-7 sont applicables à la vente ainsi ordonnée par le tribunal de commerce.

*Art. L. 143-9.* – Faute par l'adjudicataire d'exécuter les clauses de l'adjudication, le fonds est vendu à la folle enchère, selon les formes prescrites par les articles L. 143-6 et L. 143-7.

Le fol enchérisseur est tenu, envers les créanciers du vendeur et le vendeur lui-même, de la différence entre son prix et celui de la revente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer l'excédent s'il y en a.

*Art. L. 143-10.* – Il n'est procédé à la vente séparée d'un ou plusieurs éléments d'un fonds de commerce grevé d'inscriptions, poursuivie soit sur saisie-exécution, soit en vertu des dispositions du présent chapitre, que dix jours au plus tôt après la notification de la poursuite aux créanciers qui se sont inscrits quinze jours au moins avant ladite notification, au domicile élu par eux dans leurs inscriptions. Pendant ce délai de dix jours, tout créancier inscrit, que sa créance soit ou non échue, peut assigner les intéressés devant le tribunal de commerce dans le ressort duquel s'exploite le fonds, pour demander qu'il soit procédé à la vente de tous les éléments du fonds, à la requête du poursuivant ou à sa propre requête, dans les termes et conformément aux dispositions des articles L. 143-3 à L. 143-7.

Le matériel et les marchandises sont vendus en même temps que le fonds sur des mises à prix distinctes, ou moyennant des prix distincts si le cahier des charges oblige l'adjudicataire à les prendre à dire d'experts.

Il y a lieu à ventilation du prix pour les éléments du fonds non grevés des privilèges inscrits.

*Art. L. 143-11.* – Aucune surenchère n'est admise lorsque la vente a eu lieu dans les formes prescrites par les articles L. 141-18, L. 143-3, L. 143-4, L. 143-5, L. 143-6, L. 143-7, L. 143-8, L. 143-10 et L. 143-13 à L. 143-15.

*Art. L. 143-12.* – Les privilèges du vendeur et du créancier gagiste suivent le fonds en quelques mains qu'il passe.

Lorsque la vente du fonds n'a pas eu lieu aux enchères publiques en vertu et conformité des articles mentionnés à l'article L. 143-11, l'acquéreur qui veut se garantir des poursuites des créanciers inscrits est tenu, à peine de déchéance, avant la poursuite ou dans la quinzaine de la sommation de payer à lui faite, de notifier à tous les créanciers inscrits, au domicile élu par eux dans leurs inscriptions :

1° Les nom, prénoms et domicile du vendeur, la désignation précise du fonds, le prix, non compris le matériel et les marchandises, ou l'évaluation du fonds en cas de transmission à titre gratuit, par voie d'échange ou de reprise, sans fixation de prix, en vertu de convention de mariage, les charges, les frais et loyaux coûts exposés par l'acquéreur;

2° Un tableau sur trois colonnes contenant : la première, la date des ventes ou nantissements antérieurs et des inscriptions prises; la deuxième, les noms et domiciles des créanciers inscrits; la troisième, le montant des créances inscrites, avec déclaration qu'il est prêt à acquitter sur-le-champ les dettes inscrites jusqu'à concurrence de son

prix, sans distinction des dettes exigibles ou non exigibles. La notification contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de commerce de la situation du fonds.

Dans le cas où le titre du nouveau propriétaire comprendrait divers éléments d'un fonds, les uns grevés d'inscriptions, les autres non grevés, situés ou non dans le même ressort, aliénés pour un seul et même prix ou pour des prix distincts, le prix de chaque élément est déclaré dans la notification, par ventilation, s'il y a lieu, du prix total exprimé dans le titre.

*Art. L. 143-13.* – Tout créancier inscrit sur un fonds de commerce peut, lorsque l'article L. 143-11 n'est pas applicable, requérir sa mise aux enchères publiques, en offrant de porter le prix principal, non compris le matériel et les marchandises, à un dixième en sus et de donner caution pour le paiement des prix et charges ou de justifier de solvabilité suffisante.

Cette réquisition, signée du créancier, doit être, à peine de déchéance, signifiée à l'acquéreur et au débiteur précédent propriétaire dans la quinzaine des notifications, avec assignation devant le tribunal de commerce de la situation du fonds, pour voir statuer, en cas de contestation, sur la validité de la surenchère, sur l'admissibilité de la caution ou la solvabilité du surenchérisseur, et voir ordonner qu'il sera procédé à la mise aux enchères publiques du fonds avec le matériel et les marchandises qui en dépendent, et que l'acquéreur surenchéri sera tenu de communiquer son titre et l'acte de bail ou de cession de bail à l'officier public commis. Le délai de quinzaine ci-dessus n'est pas susceptible d'augmentation à raison de la distance entre le domicile élu et le domicile réel des créanciers inscrits.

*Art. L. 143-14.* – A partir de la signification de la surenchère, l'acquéreur, s'il est rentré en possession du fonds, en est de droit administrateur séquestre et ne peut plus accomplir que des actes d'administration. Toutefois, il peut demander au tribunal de commerce ou au juge de référé, suivant les cas, à tout moment de la procédure, la nomination d'un autre administrateur; cette demande peut également être formée par tout créancier.

Le surenchérisseur ne peut, même en payant le montant de la soumission, empêcher par un désistement l'adjudication publique, si ce n'est du consentement de tous les créanciers inscrits.

Les formalités de la procédure et de la vente sont accomplies à la diligence du surenchérisseur et, à son défaut, de tout créancier inscrit ou de l'acquéreur, aux frais, risques et périls du surenchérisseur et sa caution restant engagée, selon les règles prescrites par les articles L. 143-4, L. 143-5, L. 143-6, L. 143-7 et L. 143-10, alinéa 3.

A défaut d'enchère, le créancier surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

*Art. L. 143-15.* – L'adjudicataire est tenu de prendre le matériel et les marchandises existant au moment de la prise de possession, aux prix fixés par une expertise amiable ou judiciaire, contradictoirement entre l'acquéreur surenchéri, son vendeur et l'adjudicataire.

Il est tenu, au-delà de son prix d'adjudication, de rembourser à l'acquéreur dépossédé les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux des notifications, ceux

d'inscription et de publicité prévus par les articles L. 141-6 à L. 141-17, et à qui de droit ceux faits pour parvenir à la revente.

L'article L. 143-9 est applicable à la vente et à l'adjudication sur surenchère.

L'acquéreur surenchéri, qui se rend adjudicataire par suite de la revente sur surenchère, a son recours tel que de droit contre le vendeur pour le remboursement de ce qui excède le prix stipulé par son titre et pour l'intérêt de cet excédent à compter du jour de chaque payement.

## Section 2

### **Formalités d'inscription et de radiation**

*Art. L. 143-16.* – Les formalités d'inscription et de radiation du privilège du vendeur ou du créancier gagiste sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

*Art. L. 143-17.* – Outre les formalités d'inscription prévues à l'article L. 143-16, les ventes ou cessions de fonds de commerce comprenant des marques de fabrique et de commerce, des dessins ou modèles industriels, ainsi que les nantissements de fonds qui comprennent des brevets d'invention ou licences, des marques ou des dessins et modèles, doivent être inscrits à l'Institut national de la propriété industrielle, sur la production du certificat d'inscription délivré par le greffier du tribunal de commerce, dans la quinzaine qui suivra cette inscription, à peine de nullité à l'égard des tiers des ventes, cessions ou nantissements en ce qu'ils s'appliquent aux brevets d'invention et aux licences, aux marques de fabrique et de commerce, aux dessins et modèles industriels.

Les brevets d'invention compris dans la cession d'un fonds de commerce restent soumis pour leur transmission aux règles édictées aux articles L. 613-8 et suivants du code de la propriété intellectuelle.

*Art. L. 143-18.* – Si le titre d'où résulte le privilège inscrit est à ordre, la négociation par voie d'endossement emporte la translation du privilège.

*Art. L. 143-19.* – L'inscription conserve le privilège pendant dix années à compter du jour de sa date; son effet cesse si elle n'a pas été renouvelée avant l'expiration de ce délai.

Elle garantit au même rang que le principal deux années d'intérêt.

*Art. L. 143-20.* – Les inscriptions sont rayées, soit du consentement des parties intéressées et ayant capacité à cet effet, soit en vertu d'un jugement passé en force de chose jugée.

A défaut de jugement, la radiation totale ou partielle ne peut être opérée par le greffier que sur le dépôt d'un acte authentique de consentement à la radiation donné par le créancier ou son cessionnaire régulièrement subrogé et justifiant de ses droits.

La radiation totale ou partielle de l'inscription prise à l'Institut national de la propriété industrielle est opérée sur la production du certificat de radiation délivré par le greffier du tribunal de commerce.

### Section 3

#### **Intermédiaires et répartition du prix**

*Art. L. 143-21.* – Nul ne peut, directement ou par personne interposée, même à titre de préposé, intervenir comme courtier, intermédiaire, conseil professionnel ou rédacteur d'actes dans les cessions et nantissements de fonds de commerce, ni être, à un titre quelconque, dépositaire des prix de vente des fonds de commerce s'il fait l'objet :

1° D'une condamnation définitive à une peine de réclusion ou d'emprisonnement sans sursis pour faits qualifiés crimes par la loi;

2° D'une condamnation pour :

- banqueroute (art. L. 627-1 à L. 627-7),
- vol, escroquerie, abus de confiance (art. 311-1, 313-1 et 314-1 du code pénal),
- recel (art. 321-1 du code pénal),
- soustraction commise par dépositaire de l'autorité publique (art. 432-15 du code pénal),
- extorsion de fonds, de signatures ou de valeurs (art. 312-1 à 312-15 du code pénal),
- atteinte au crédit de la Nation,
- faux serment, faux témoignage, subornation de témoin (art. 434-13 et 439-15 du code pénal), ou pour tentative ou complicité de l'un des crimes ou délits visés ci-dessus;

3° D'une faillite personnelle dans les conditions prévues aux articles L. 626-1 et suivants et s'il n'a pas été réhabilité;

4° D'une destitution de sa qualité d'officier ministériel;

5° D'une radiation par mesure disciplinaire du tableau de l'ordre des avocats.

*Art. L. 143-22.* – Toute infraction à l'interdiction prononcée à l'article précédent est punie d'un emprisonnement de trois mois et d'une amende de 25 000 F.

En cas de récidive, les peines sont portées au double.

*Art. L. 143-23.* – Tout tiers détenteur du prix d'acquisition d'un fonds de commerce chez lequel domicile a été élu doit en faire la répartition dans les trois mois de la date de l'acte de vente.

A l'expiration de ce délai, la partie la plus diligente peut se pourvoir en référé devant le président du tribunal de commerce du lieu de l'élection du domicile, qui ordonne soit le dépôt à la Caisse des dépôts et consignations, soit la nomination d'un séquestre répartiteur.

#### Section 4

### **Conditions d'application des dispositions relatives à la vente et au nantissement du fonds de commerce**

*[Division et intitulé nouveaux]*

*Art. L. 143-24.* – Un décret en Conseil d'Etat détermine les mesures d'exécution des articles L. 141-5 à L. 143-20 et notamment les conditions dans lesquelles seront effectuées, à l'Institut national de la propriété industrielle, les inscriptions, radiations et délivrances d'états ou certificats négatifs concernant les ventes, cessions ou nantissements des fonds de commerce qui comprennent des brevets d'invention ou licences, des marques de fabrique et de commerce, des dessins et modèles industriels.

Il détermine, en outre, les émoluments à allouer aux greffiers des tribunaux de commerce et les droits à percevoir par le Conservatoire des arts et métiers, par le service de l'Institut national de la propriété industrielle, sur les inscriptions et mentions d'antériorité, de subrogation et de radiation, les états d'inscriptions ou certificats.

#### CHAPITRE IV

### **De la location-gérance**

*Art. L. 144-1.* – Nonobstant toute clause contraire, tout contrat ou convention par lequel le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal en concède totalement ou partiellement la location à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls est régi par les dispositions du présent chapitre.

*Art. L. 144-2.* – Le locataire-gérant a la qualité de commerçant ou, s'il s'agit d'un établissement artisanal, la qualité d'artisan, et il est soumis à toutes les obligations qui en découlent.

*Art. L. 144-3.* – Les personnes physiques ou morales qui concèdent une location-gérance doivent avoir été commerçants ou artisans pendant sept années ou avoir exercé pendant une durée équivalente les fonctions de gérant ou de directeur commercial ou technique et avoir exploité pendant deux années au moins le fonds ou l'établissement artisanal mis en gérance.

Toutefois, ne peuvent consentir une location-gérance les personnes visées par l'article L. 122-1.

*Art. L. 144-4.* – Le délai prévu par l'article précédent peut-être supprimé ou réduit par ordonnance du président du tribunal de grande instance rendue sur simple requête de l'intéressé, le ministère public entendu, notamment lorsque celui-ci justifie qu'il est dans l'impossibilité d'exploiter son fonds personnellement ou par l'intermédiaire de préposés.

*Art. L. 144-5.* – L'article L. 144-3 n'est pas applicable :

1° A l'Etat;

2° Aux collectivités locales;

3° Aux établissements de crédit;

4° Aux majeurs faisant l'objet d'une mesure de protection légale ou aux personnes hospitalisées en raison de troubles mentaux dans les conditions fixées par l'article L. 326-2 et par le livre III, titre IV, chapitre III, du code de la santé publique, en ce qui concerne le fonds dont ils étaient propriétaires avant la mesure de protection légale ou avant la survenance de l'hospitalisation ;

5° Aux héritiers ou légataires d'un commerçant ou d'un artisan décédé, ainsi qu'aux bénéficiaires d'un partage d'ascendant, en ce qui concerne le fonds recueilli.

Le premier alinéa de l'article L. 144-3 n'est pas applicable :

1° Au loueur de fonds de commerce, lorsque la location-gérance a pour objet principal d'assurer, sous contrat d'exclusivité, l'écoulement au détail des produits fabriqués ou distribués par lui-même;

2° Aux loueurs de fonds de commerce de cinémas, théâtres et music-halls.

*Art. L. 144-6.* – Au moment de la location-gérance, les dettes du loueur du fonds afférentes à l'exploitation du fonds peuvent être déclarées immédiatement exigibles par le tribunal de commerce de la situation du fonds, s'il estime que la location-gérance met en péril leur recouvrement.

L'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans le délai de trois mois à dater de la publication du contrat de gérance dans un journal habilité à recevoir les annonces légales.

*Art. L. 144-7.* – Jusqu'à la publication du contrat de location-gérance et pendant un délai de six mois à compter de cette publication, le loueur du fonds est solidairement responsable avec le locataire-gérant des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation du fonds.

*Art. L. 144-8.* – Les dispositions des articles L. 144-3, L. 144-4 et L. 144-7 ne s'appliquent pas aux contrats de location-gérance passés par des mandataires de justice, chargés, à quelque titre que ce soit, de l'administration d'un fonds de commerce, à condition qu'ils aient été autorisés aux fins desdits contrats par l'autorité de laquelle ils tiennent leur mandat et qu'ils aient satisfait aux mesures de publicité prévues.

*Art. L. 144-9.* – La fin de la location-gérance rend immédiatement exigibles les dettes afférentes à l'exploitation du fonds ou de l'établissement artisanal contractées par le locataire-gérant pendant la durée de la gérance.

*Art. L. 144-10.* – Tout contrat de location-gérance ou toute autre convention comportant des clauses analogues, consenti par le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce ne remplissant pas les conditions prévues aux articles ci-dessus, est nul; toutefois, les contractants ne peuvent invoquer cette nullité à l'encontre des tiers.

La nullité prévue à l'alinéa précédent entraîne à l'égard des contractants la déchéance des droits qu'ils pourraient éventuellement tenir des dispositions du chapitre V du présent titre réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

*Art. L. 144-11.* – Si le contrat de location-gérance est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision du loyer peut, nonobstant toute convention contraire, être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, ce loyer se trouve augmenté ou diminué de plus du quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

Si l'un des éléments retenus pour le calcul de la clause d'échelle mobile vient à disparaître, la révision ne peut être demandée et poursuivie que si les conditions économiques se sont modifiées au point d'entraîner une variation de plus du quart de la valeur locative du fonds.

*Art. L. 144-12.* – La partie qui veut demander la révision doit en faire la notification à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

A défaut d'accord amiable, l'instance est introduite et jugée conformément aux dispositions prévues en matière de révision du prix des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.

Le juge doit, en tenant compte de tous les éléments d'appréciation, adapter le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative équitable au jour de la notification. Le nouveau prix est applicable à partir de cette même date, à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente.

*Art. L. 144-13.* – Les dispositions des articles L. 144-11 et L. 144-12 ne sont pas applicables aux opérations de crédit-bail en matière de fonds de commerce ou d'établissement artisanal mentionnées au 3° de l'article L. 522-1.

Les dispositions de l'article L. 144-9 ne sont pas applicables lorsque le locataire-gérant qui a pris en location par un contrat de crédit-bail un fonds de commerce ou un établissement artisanal lève l'option d'achat.



## CHAPITRE V

### Du bail commercial

#### Section 1

#### Champ d'application

*Art. L. 145-1.* – Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre :

1° Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe;

2° Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées – soit avant, soit après le bail – des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire.

Si le fonds est exploité sous forme de location-gérance en application du chapitre IV du présent titre, le propriétaire du fonds bénéficie néanmoins des présentes dispositions sans avoir à justifier de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

*Art. L. 145-2.* – Les dispositions du présent chapitre s'appliquent également :

1° Aux baux des locaux ou immeubles abritant des établissements d'enseignement;

2° Aux baux consentis aux communes pour des immeubles ou des locaux affectés, soit au moment de la location, soit ultérieurement et avec le consentement exprès ou tacite du propriétaire, à des services exploités en régie;

3° Aux baux d'immeubles ou de locaux principaux ou accessoires nécessaires à la poursuite de l'activité des entreprises publiques et établissements publics à caractère industriel ou commercial, dans les limites définies par les lois et règlements qui les régissent et à condition que ces baux ne comportent aucune emprise sur le domaine public;

4° Sous réserve des dispositions de l'article L. 145-23 aux baux des locaux ou immeubles appartenant à l'Etat, aux départements, aux communes et aux établissements publics, dans le cas où ces locaux ou immeubles satisfont aux dispositions de l'article L. 145-1 ou aux alinéas 1° et 2° du présent article;

5° Aux baux d'immeubles abritant soit des sociétés coopératives ayant la forme commerciale ou un objet commercial, soit des sociétés coopératives de crédit, soit des caisses d'épargne et de prévoyance ;

6° Aux baux des locaux consentis à des artistes admis à cotiser à la caisse de sécurité sociale de la maison des artistes et reconnus auteurs d'œuvres graphiques et plastiques, tels que définis par l'article 71 de l'annexe III du code général des impôts.

Toutefois, les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux autorisations d'occupation précaire accordées par l'Administration sur un immeuble acquis par elle à la suite d'une déclaration d'utilité publique.

*Art. L. 145-3.* – Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux baux emphytéotiques, sauf en ce qui concerne la révision du loyer. Toutefois, elles s'appliquent, dans les cas prévus aux articles L. 145-1 et L. 145-2, aux baux passés par les emphytéotes, sous réserve que la durée du renouvellement consenti à leurs sous-locataires n'ait pas pour effet de prolonger l'occupation des lieux au-delà de la date d'expiration du bail emphytéotique.

## Section 2

### Durée

*Art. L. 145-4.* – La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

Toutefois, à défaut de convention contraire, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-16, L. 145-19 et L. 145-21, afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donner congé dans les formes et délais de l'article L. 145-9.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

*Art. L. 145-5.* – Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux présentes dispositions à la condition que le bail soit conclu pour une durée au plus égale à deux ans.

Si, à l'expiration de cette durée, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre.

Il en est de même en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.

*Art. L. 145-6.* – Le bailleur d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal peut, au cours du bail originaire ou d'un bail renouvelé, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-3 et L. 313-4 du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble. Cette offre précise les caractéristiques du local offert, lequel doit permettre la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. L'offre doit être notifiée un an à l'avance.

Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction compétente, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

*Art. L. 145-7.* – Le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente, et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le locataire doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-54.

Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente.

### Section 3

#### **Renouvellement**

*Art. L. 145-8.* – Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux.

Le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section 8 du présent chapitre doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa reconduction telle qu'elle est prévue à l'article L. 145-9, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suivra cette demande.

*Art. L. 145-9.* – Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance.

A défaut de congé, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour un terme d'usage. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être prononcé par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

*Art. L. 145-10.* – A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa reconduction.

La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir; s'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

*Art. L. 145-11.* – La durée du bail renouvelé est de neuf ans sauf accord des parties pour une durée plus longue.

Les dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article L. 145-4 sont applicables au cours du bail renouvelé.

Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa reconduction, cette dernière date étant, soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suit cette demande.

Toutefois, lorsque le bailleur a notifié, soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, et si, par la suite, il décide de le renouveler, le nouveau bail prend effet à partir du jour où cette acceptation a été notifiée au locataire par acte extrajudiciaire.

## Section 4

### **Refus de renouvellement**

*Art. L. 145-12.* – Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur devra, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-15 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.

*Art. L. 145-13.* – Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent chapitre ou aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-35 à L. 145-39, L. 145-40 alinéa 1er, L. 145-45 à L. 145-52.

*Art. L. 145-14.* – Sont également nulles, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent chapitre à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

En cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 226-84, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas de cession, de fusion ou d'apport, si l'obligation de garantie ne peut plus être assurée dans les termes de la convention, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il juge suffisantes.

*Art. L. 145-15.* – 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.

En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire aura droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-17 et L. 145-18.

*Art. L. 145-16.* – Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour construire ou reconstruire l'immeuble existant, à charge de payer au locataire évincé l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-12.

Il en est de même pour effectuer des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-3 et L. 313-4 du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles.

Toutefois, le bailleur peut se soustraire au paiement de cette indemnité en offrant au locataire évincé un local correspondant à ses besoins et possibilités, situé à un emplacement équivalent.

Le cas échéant, le locataire perçoit une indemnité compensatrice de sa privation temporaire de jouissance et de la moins-value de son fonds. Il est en outre remboursé de ses frais normaux de déménagement et d'emménagement.

Lorsque le bailleur invoque le bénéfice du présent article, il doit, dans l'acte de refus de renouvellement ou dans le congé, viser les dispositions de l'alinéa 2 et préciser les nouvelles conditions de location. Le locataire doit, dans un délai de trois mois, soit faire connaître par acte extrajudiciaire son acceptation, soit saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L. 145-54.

Si les parties sont seulement en désaccord sur les conditions du nouveau bail, celles-ci sont déterminées selon la procédure prévue à l'article L. 145-54.

*Art. L. 145-17.* – Pour bénéficier du droit de priorité prévue à l'article L. 145-15, le locataire doit, en quittant les lieux ou, au plus tard, dans les trois mois qui suivent, notifier sa volonté d'en user au propriétaire, par acte extrajudiciaire, en lui faisant connaître son nouveau domicile; il doit notifier de même, sous peine de déchéance, tout nouveau changement de domicile.

Le propriétaire qui a reçu une telle notification doit, avant de louer ou d'occuper lui-même un nouveau local, aviser de la même manière le locataire qu'il est prêt à lui

consentir un nouveau bail. A défaut d'accord entre les parties sur les conditions de ce bail, celles-ci sont déterminées selon la procédure prévue à l'article L. 145-54.

Le locataire a un délai de trois mois pour se prononcer ou saisir la juridiction compétente. Ce délai doit, à peine de nullité, être indiqué dans la notification visée à l'alinéa précédent. Passé ce délai, le propriétaire peut disposer du local.

Le propriétaire qui ne se conforme pas aux dispositions des alinéas précédents est passible, sur demande de son locataire, du paiement à ce dernier de dommages-intérêts.

*Art. L. 145-18.* – Lorsque l'immeuble reconstruit, dans les conditions prévues à l'article L. 145-15, possède une superficie supérieure à celle de l'immeuble primitif, le droit de priorité est limité à des locaux possédant une superficie équivalente à celle des locaux précédemment occupés ou susceptibles de satisfaire aux mêmes besoins commerciaux que ces derniers.

Lorsque l'immeuble reconstruit ne permet pas la réinstallation de tous les occupants, la préférence est accordée aux locataires titulaires des baux les plus anciens qui ont fait connaître leur intention d'occuper les lieux.

*Art. L. 145-19.* – Le propriétaire peut également différer pendant une durée maximum de trois ans le renouvellement du bail, s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire. Celui-ci a droit, dans ce cas, à une indemnité égale au préjudice subi sans pouvoir excéder trois ans de loyer.

*Art. L. 145-20.* – Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail exclusivement sur la partie concernant les locaux d'habitation accessoires des locaux commerciaux pour habiter lui-même ceux-ci ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, à condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui.

Toutefois, la reprise dans les conditions ci-dessus indiquées ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé, ni sur des locaux à usage hospitalier ou d'enseignement.

De même, la reprise ne peut être exercée lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds ou lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.

Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, le bailleur ne peut bénéficier des dispositions du présent article que si son acte d'acquisition a date certaine plus de six ans avant le refus de renouvellement.

Le bénéficiaire du droit de reprise est tenu de mettre à la disposition du locataire dont il reprend le local le logement qui, le cas échéant, pourrait être rendu vacant par l'exercice de ce droit.

Dans le cas de reprise partielle prévu au présent article, le loyer du bail renouvelé tient compte du préjudice causé au locataire ou à son ayant droit dans l'exercice de son activité :

Sauf motif légitime, le bénéficiaire de la reprise doit occuper personnellement les lieux dans un délai de six mois à dater du départ du locataire évincé et pendant une durée minimum de six ans, faute de quoi le locataire évincé a droit à une indemnité d'éviction en rapport avec l'importance des locaux repris.

*Art. L. 145-21.* – Le droit au renouvellement n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu un permis de construire un local d'habitation sur tout ou partie d'un des terrains visés au 2° de l'article L. 145-1.

Ce droit de reprise ne peut, en tout état de cause, être exercé que sur la partie du terrain indispensable à la construction. S'il a pour effet d'entraîner obligatoirement la cessation de l'exploitation commerciale, industrielle ou artisanale, les dispositions de l'article L. 145-16 sont applicables.

*Art. L. 145-22.* – Le propriétaire ou le principal locataire qui, en même temps qu'il est bailleur des lieux, est le vendeur du fonds de commerce qui y est exploité et qui a reçu le prix intégral, ne peut refuser le renouvellement qu'à la charge de payer l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-12, sauf s'il justifie d'un motif reconnu grave et légitime à l'encontre du preneur.

*Art. L. 145-23.* – Le renouvellement des baux concernant des immeubles appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et aux établissements publics ne peut être refusé sans que la collectivité propriétaire soit tenue au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-12, même si son refus est justifié par une raison d'utilité publique.

*Art. L. 145-24.* – Au cas où il viendrait à être établi à la charge du bailleur qu'il n'a exercé les droits qui lui sont conférés aux articles L. 145-15 et suivants qu'en vue de faire échec frauduleusement aux droits du locataire, notamment par des opérations de location et de revente, que ces opérations aient un caractère civil ou commercial, le locataire a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

*Art. L. 145-25.* – Aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré; toutefois, l'indemnité d'occupation est déterminée conformément aux dispositions des sections 6 et 7.

Toutefois, par dérogation au précédent alinéa, dans le seul cas prévu à l'alinéa 2 de l'article L. 145-16, le locataire doit quitter les lieux dès le versement d'une indemnité provisionnelle fixée par le président du tribunal de grande instance statuant au vu d'une expertise préalablement ordonnée dans les formes fixées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 145-54.

*Art. L. 145-26.* – En cas d'éviction, les lieux doivent être remis au bailleur pour le premier jour du terme d'usage qui suit l'expiration du délai de quinzaine à compter du versement de l'indemnité entre les mains du locataire lui-même ou, éventuellement,



d'un séquestre. A défaut d'accord entre les parties, le séquestre est nommé par le jugement prononçant condamnation au paiement de l'indemnité ou à défaut par simple ordonnance sur requête.

L'indemnité est versée par le séquestre au locataire sur sa seule quittance, s'il n'y a pas d'opposition des créanciers et contre remise des clés du local vide, sur justification du paiement des impôts, des loyers et sous réserve des réparations locatives.

*Art. L. 145-27.* – En cas de non-remise des clés à la date fixée et après mise en demeure, le séquestre retient 1 % par jour de retard sur le montant de l'indemnité et restitue cette retenue au bailleur sur sa seule quittance.

Lorsque le délai de quinzaine prévu à l'article L. 145-56 a pris fin sans que le bailleur ait usé de son droit de repentir, l'indemnité d'éviction doit être versée au locataire ou, éventuellement, à un séquestre, dans un délai de trois mois à compter de la date d'un commandement fait par acte extrajudiciaire qui doit, à peine de nullité, reproduire le présent alinéa.

## Section 5

### **Sous-location**

*Art. L. 145-28.* – Sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite.

En cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte.

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminée selon une procédure fixée par décret en Conseil d'Etat, en application des dispositions de l'article L. 145-54.

Le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si, malgré l'autorisation prévue à l'alinéa 1er, le bailleur refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre.

*Art. L. 145-29.* – Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du propriétaire. Le bailleur est appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article L. 145-28.

A l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement, autorisé ou agréé la sous-location et si, en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties.

## Section 6

### Loyer

*Art. L. 145-30.* – Le montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser doit correspondre à la valeur locative.

A défaut d'accord, les éléments permettant de déterminer celle-ci sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

*Art. L. 145-31.* – A moins d'une modification notable des éléments déterminant la valeur locative, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date d'expiration du bail échu, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction, la durée du bail excède douze ans.

*Art. L. 145-32.* – Les litiges nés de l'application de l'article L. 145-31 sont soumis à une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

Si le juge est saisi parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, il ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.

*Art. L. 145-33.* – Le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix ne sera dû qu'à compter de la demande qui en sera faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

*Art. L. 145-34.* – Les éléments permettant de déterminer le prix des baux des terrains, des locaux construits en vue d'une seule utilisation et des locaux à usage exclusif de bureaux sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

*Art. L. 145-35.* – Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du présent chapitre, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles L. 145-36 et L. 145-37 et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

*Art. L. 145-36.* – La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

A moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

En aucun cas, il ne sera tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

*Art. L. 145-37.* – En outre, et par dérogation à l'article L. 145-36, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

*Art. L. 145-38.* – Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

## Section 7

### **Résiliation**

*Art. L. 145-39.* – Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

*Art. L. 145-40.* – Les clauses de résiliation de plein droit pour cessation d’activité cessent de produire effet pendant le temps nécessaire à la réalisation des transformations faites en application des dispositions de la section 8.

Ce délai ne saurait excéder six mois à dater de l’accord sur la déspecialisation ou de la décision judiciaire l’autorisant.

*Art. L. 145-41.* – Sont dispensés de l’obligation d’exploiter pendant la durée de leur stage les commerçants et artisans, locataires du local dans lequel est situé leur fonds, qui sont admis à suivre un stage de conversion ou un stage de promotion au sens de l’article L. 900-2, 3° et 5°, du code du travail, dont la durée minimum est fixée par arrêté et dont la durée maximum ne peut excéder un an sauf s’il s’agit d’un stage dit de promotion bénéficiant de l’agrément prévu à l’article L. 961-3 dudit code,

*Art. L. 145-42.* – Dans le cas où, à l’issue d’un des stages prévus à l’article L. 145-41, le commerçant ou l’artisan quitte le local dont il est locataire pour convertir son activité en la transférant dans un autre local ou pour prendre une activité salariée, la résiliation du bail intervient de plein droit et sans indemnité à l’expiration d’un délai de trois mois à partir du jour où elle est signifiée au bailleur.

*Art. L. 145-43.* – Le redressement judiciaire n’entraîne pas de plein droit la résiliation du bail des immeubles affectés à l’industrie, au commerce ou à l’artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

*Art. L. 145-44.* – Lorsqu’il est à la fois propriétaire de l’immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, le bailleur doit verser au locataire, à son départ, une indemnité correspondant au profit qu’il peut retirer de la plus-value apportée soit au fonds, soit à la valeur locative de l’immeuble par les améliorations matérielles effectuées par le locataire avec l’accord exprès du propriétaire.

## Section 8

### **Despecialisation**

*Art. L. 145-45.* – Le locataire peut adjoindre à l’activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires.

A cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l’exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s’il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l’évolution des usages commerciaux.

Lors de la première révision triennale suivant la notification visée à l’alinéa précédent, il peut, par dérogation aux dispositions de l’article L. 145-36, être tenu

compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

*Art. L. 145-46.* – Le locataire peut, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

*Art. L. 145-47.* – La demande faite au bailleur doit, à peine de nullité, comporter l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. Elle est formée par acte extrajudiciaire et dénoncée, en la même forme, aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce. Ces derniers peuvent demander que le changement d'activité soit subordonné aux conditions de nature à sauvegarder leurs intérêts.

Le bailleur doit, dans le mois de cette demande, en aviser, dans la même forme, ceux de ses locataires envers lesquels il se serait obligé à ne pas louer en vue de l'exercice d'activités similaires à celles visées dans la demande. Ceux-ci doivent, à peine de forclusion, faire connaître leur attitude dans le mois de cette notification.

A défaut par le bailleur d'avoir, dans les trois mois de la demande, signifié son refus, son acceptation ou encore les conditions auxquelles il subordonne son accord, il est réputé avoir acquiescé à la demande. Cet acquiescement ne fait pas obstacle à l'exercice des droits prévus à l'article L. 145-48.

*Art. L. 145-48.* – Le changement d'activité peut motiver le paiement, à la charge du locataire, d'une indemnité égale au montant du préjudice dont le bailleur établirait l'existence.

Ce dernier peut en outre, en contrepartie de l'avantage procuré, demander au moment de la transformation la modification du prix du bail sans qu'il y ait lieu d'appliquer les dispositions des articles L. 145-35 à L. 145-37.

Les droits des créanciers inscrits s'exercent avec leur rang antérieur, sur le fonds transformé.

*Art. L.145-49.* – Lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales a signifié à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le bailleur a, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification. A défaut d'usage de ce droit par le bailleur, son accord est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal de grande instance.

La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

Les dispositions du présent article sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

*Art. L. 145-50.* – Le tribunal de grande instance peut autoriser la transformation totale ou partielle malgré le refus du bailleur, si ce refus n'est point justifié par un motif grave et légitime.

Si le différend porte seulement sur le prix du bail, celui-ci est fixé conformément aux dispositions réglementaires prévues pour la fixation du prix des baux révisés. Dans les autres cas, l'affaire est portée devant le tribunal.

*Art. L. 145-51.* – Le refus de transformation est suffisamment motivé si le bailleur justifie qu'il entend reprendre les lieux à l'expiration de la période triennale en cours, soit en application des articles L. 145-16 à L. 145-21, soit en vue d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de restauration immobilière.

Le bailleur qui a faussement invoqué l'un des motifs prévus à l'alinéa qui précède ou qui n'a pas satisfait aux conditions ayant motivé le rejet de la demande du locataire ne peut s'opposer à une nouvelle demande de transformation d'activité, sauf pour motifs graves et légitimes, à moins que le défaut d'exécution ne lui soit pas imputable. Il peut, en outre, être condamné à verser au locataire une indemnité à raison du préjudice subi par ce dernier.

*Art. L. 145-52.* – Il n'est pas tenu compte de la plus-value conférée au fonds par la transformation prévue à l'article L. 145-46, lorsque l'immeuble dans lequel est exploité le fonds doit être démoli ou restauré, ou lorsque le fonds doit être exproprié dans le cadre d'une opération de rénovation ou de restauration immobilière décidée moins de trois ans après la demande prévue à l'alinéa 1er dudit article.

*Art. L. 145-53.* – A tout moment et jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, le locataire qui a formé une demande conformément aux articles L. 145-45, L. 145-46 ou L. 145-47 peut y renoncer en le notifiant au bailleur par acte extrajudiciaire et, dans ce cas, il supporte tous les frais de l'instance.

## Section 9

### Procédure

*Art. L. 145-54.* – Les règles de compétence et de procédure des contestations relatives au bail sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

*Art. L. 145-55.* – Pendant la durée de l’instance relative à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix qui peut, en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie, sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du loyer.

Dans le délai d’un mois qui suit la signification de la décision définitive, les parties dressent un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, à moins que le locataire renonce au renouvellement ou que le bailleur refuse celui-ci, à charge de celle des parties qui a manifesté son désaccord de supporter tous les frais. Faute par le bailleur d’avoir envoyé dans ce délai à la signature du preneur le projet de bail conforme à la décision susvisée ou faute d’accord dans le mois de cet envoi, l’ordonnance ou l’arrêt fixant le prix ou les conditions du nouveau bail vaut bail.

*Art. L. 145-56.* – Le propriétaire peut, jusqu’à l’expiration d’un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l’indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l’instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux dispositions réglementaires prises à cet effet. Ce droit ne peut être exercé qu’autant que le locataire est encore dans les lieux et n’a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

*Art. L. 145-57.* – La décision du propriétaire de refuser le renouvellement du bail, en application du dernier alinéa de l’article L. 145-55, ou de se soustraire au paiement de l’indemnité, dans les conditions de l’article L. 145-56, est irrévocable.

*Art. L. 145-58.* – Toutes les actions exercées en vertu du présent chapitre se prescrivent par deux ans.

---

N° 1336.- Projet de loi, adopté par le Sénat, relatif au code de commerce (partie législative) (*renvoyé à la commission des lois*).- annexe : code de commerce, livre premier.