



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 34141

Texte de la question

Mme Geneviève Gaillard attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les pratiques abusives existant dans le cadre de cession de bail sans fonds de commerce. De nombreux chefs d'entreprise exercent leur activité dans des locaux qui ne leur appartiennent pas et, pour de multiples raisons, ils peuvent être amenés à céder les baux commerciaux dont ils sont titulaires. S'agissant de cession de bail sans fonds de commerce, le propriétaire des locaux peut interdire purement et simplement la cession du bail. Cependant, le locataire détient la possibilité de demander au propriétaire la modification des activités spécifiées dans son bail commercial, procédure de déspecialisation, pour pouvoir vendre le fonds à l'acquéreur et régulariser ensuite la cession. Or le propriétaire des locaux, fort de son droit de bloquer la vente du droit au bail, exige le versement d'une indemnité trop souvent abusive et illégale (dessous de table) ne laissant aucune autre alternative au bailleur que de céder au chantage. Aussi, face à ce constat, elle lui demande de bien vouloir lui indiquer si elle entend revoir ces pratiques abusives qui ont cours couramment lors de la cession de baux sans fonds de commerce.

Texte de la réponse

Le régime juridique relatif aux baux commerciaux est principalement issu des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce. Cependant, les règles relatives à la cession de ces baux commerciaux ne figurent pas dans ce statut des baux commerciaux mais sont régies par le code civil, et notamment son article 1717. Selon cette législation, tout commerçant ou artisan peut, sauf clause contractuelle contraire, céder isolément son bail commercial hors cession de son fonds de commerce. Si cette clause contractuelle figure dans le bail, elle peut consister, à titre d'exemple, à interdire purement et simplement au locataire toute cession du seul bail, prévoir, au profit du bailleur, une indemnité compensatrice à cette cession isolée, envisager une hausse des loyers, etc. En tout état de cause, est illégale toute demande de compensation financière non prévue contractuellement ou par négociation entre les parties et, a fortiori, toute soustraction frauduleuse ou non déclarée de sommes d'argent au détriment du commerçant ou de l'artisan locataire cédant. Il ressort de ce qui précède, d'une part, que la limitation à la liberté de cession ne provient pas de source législative mais ne peut être que d'origine contractuelle, et, par conséquent, acceptée et connue des deux parties au contrat, et que, d'autre part, si des irrégularités ou abus apparaissent, la partie lésée pourrait faire valoir ses droits devant le juge civil, voire le juge pénal. En conséquence, et sauf s'il apparaissait que la pratique évoquée s'avérait courante et généralisée, il semble préférable de laisser aux parties cocontractantes le soin de gérer contractuellement et au cas par cas les règles de cession isolée du bail commercial et dénoncer les éventuels abus devant le juge.

Données clés

Auteur : [Mme Geneviève Gaillard](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34141

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 novembre 2008, page 9444

Réponse publiée le : 27 janvier 2009, page 785