Image not found or type unknown

Cession de bail commercial et loi « activité professionnelle indépendante »

Actualité législative publié le **23/03/2022**, vu **1173 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel sont réputées non écrites.

La loi n° 2022-172 du 14 février 2022 en faveur de l'activité professionnelle indépendante est venue réformer en profondeur le statut d'entrepreneur individuel dont les patrimoines personnel et professionnel sont désormais nettement distingués (C. com., art. L. 526-22, al. 2). En outre, grâce à un nouveau dispositif appelé « transfert universel du patrimoine professionnel » (C. com., art. L. 526-27 à L. 526-31), l'entrepreneur individuel peut céder l'intégralité de son patrimoine professionnel, qui est susceptible d'être composé d'un fonds de commerce ou d'un droit au bail commercial.

Que retenir de cette modification ?

• Premièrement, le régime des cessions de baux en dehors des transferts universels de patrimoine professionnel n'est pas modifié. Cela implique que les clauses interdisant la cession sont prohibées lorsqu'elles portent sur un bail où est exploité un fonds et qu'elles sont autorisées s'il n'y a pas de fonds. Par ailleurs, conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation depuis 1958, les clauses aménageant les cessions sont autorisées (v. sur ce point Droit et pratique des baux commerciaux 2021/2022, Dalloz Action, n° 252.32).

• Deuxièmement, la règle est désormais claire : il ne peut être stipulé une clause interdisant de céder un bail commercial au bénéficiaire du transfert du patrimoine professionnel. En outre, bien que le nouvel article ne le dise pas, rien ne s'oppose, semble-t-il, à un aménagement conventionnel des cessions de baux commerciaux intervenant à l'occasion d'un transfert universel de patrimoine professionnel.

• Troisièmement, l'article L. 145-16 du code de commerce ne distingue pas selon que la transmission du droit au bail par un transfert universel de patrimoine professionnel se fait avec ou sans un fonds de commerce. Ainsi, la nouvelle rédaction pourrait avoir un effet quelque peu inattendu : les locataires n'exploitant pas un fonds de commerce pourraient céder leur bail commercial comportant une clause leur interdisant une telle cession en passant par la voie du transfert universel de patrimoine professionnel. Les juridictions seront sans doute amenées à trancher cette difficulté.

C'est que l'articulation entre les clauses relatives à la cession de bail et les clauses relatives au transfert universel de patrimoine n'est pas réglée par la loi. Or est-ce qu'une clause stipulée quant à la cession de bail s'appliquera nécessairement au transfert universel de patrimoine ? Par exemple, est-ce qu'une clause aménageant la cession de bail commercial avec fonds de commerce s'appliquera lors d'un transfert universel de patrimoine professionnel ? Intuitivement, il semble que cela devrait être le cas, mais le fait de distinguer les deux au sein même de l'article

L. 145-16 pourrait amener des plaideurs à soutenir le contraire.

Source : dalloz-actualite.fr

Pour plus d'infos : Cession de bail commercial : formalités

Voir aussi le guide : Céder un bail commercial 2021-2022

Articles sur le même sujet :

- Céder un fonds de commerce
- Céder des parts de SARL
- Gérer un compte courant d'associé
- Rémunérer un gérant de SARL
- Révoquer un gérant de SARL
- Démission d'un gérant de SARL : mode d'emploi
- Dissoudre une SARL
- Guide pratique de la SARL

- Vaut-il mieux vendre son fonds de commerce ou ses parts sociales ?
- Promesse de cession d'un fonds de commerce : comment la rédiger ?
- Cession d'une entreprise : la lettre d'intention
- Cession de fonds de commerce : le sort des créances et des dettes
- Cession de fonds de commerce : fiscalité
- Comment vendre un fonds de commerce ?
- Comment rédiger un acte de cession de fonds de commerce ?
- Combien de temps dure le blocage du prix de vente d'un fonds de commerce (séquestre) ?
- Comment céder un bail commercial ?
- Quels sont les éléments cédés lors d'une cession de fonds de commerce ?
- Cession de fonds de commerce et bail commercial
- Cession d'une entreprise : le protocole d'accord
- Cession d'une entreprise à ses salariés : méthode à privilégier
- Comment est imposée la plus-value de cession de parts de SARL ?
- Un bail commercial doit-il être signé devant un notaire ou un avocat ?
- Cession d'une entreprise : la convention de garantie de passif et d'actif
- Est-il préférable de vendre ou de donner l'entreprise à ses enfants ?
- Lors de la cession d'un bail commercial, le loyer peut-il être augmenté ?
- Que deviennent les contrats lors d'une cession de fonds de commerce ?
- Bail commercial : peut-on changer l'activité ou la destination des lieux ?
- Indemnité d'éviction : mode de calcul
- Quelle fiscalité pour une dissolution de SARL ?
- Un contrat de location-gérance peut-il contenir une promesse de vente ?
- Comment calculer le coût de rachat d'un fonds de commerce ?
- Cession de bail et renouvellement du bail commercial
- Cession de fonds de commerce : les recours de l'acquéreur
- Cession de fonds de commerce : les recours du vendeur
- Le locataire peut-il résilier son bail commercial ?
- Quels sont les pouvoirs d'un gérant de SARL ?

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés