



Cession de fonds de commerce : démolition d'une construction illicite à la charge de l'acquéreur

Jurisprudence publié le 11/11/2020, vu 1083 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

Le vendeur d'un fonds de commerce, condamné à remettre les locaux commerciaux en l'état après travaux d'extension irréguliers, peut-il assigner l'acquéreur ?

Le vendeur d'un fonds de commerce, condamné à remettre les locaux commerciaux en l'état après travaux d'extension irréguliers, peut assigner l'acquéreur qui s'est engagé, dans l'acte de vente, à garantir ce vendeur de l'exécution des mesures relatives au démontage de la structure illicitement mise en place et à prendre en charge les travaux nécessaires pour rendre les locaux conformes à la réglementation. De telles stipulations contractuelles sont valables, la garantie pouvant s'étendre au paiement de l'astreinte.

Cette garantie contractuelle peut s'étendre au paiement de l'astreinte qui assortit la remise en état des lieux. M. X. qui avait effectué des travaux d'extension d'un local commercial dans lequel il exploitait un fonds de commerce, a été condamné par le tribunal correctionnel, à une amende et à remettre les lieux en l'état, sous astreinte.

Il a par la suite cédé son fonds de commerce à une société. L'acte de vente contenait une clause aux termes de laquelle l'acquéreur s'engageait à garantir le vendeur de l'exécution des mesures relatives au démontage de la structure illicitement mise en place et à exécuter à ses frais les travaux destinés à rendre les locaux conformes à la réglementation.

La cour d'appel d'Aix-en-provence a confirmé le jugement sur la culpabilité de M. X. et a dit que la démolition, à sa charge, de la construction irrégulièrement réalisée devrait intervenir dans le délai d'un an à compter de la date à laquelle l'arrêt deviendrait définitif, sous astreinte de 30 euros par jour de retard.

Mis en demeure par l'administration de payer la liquidation de l'astreinte, M. X. a assigné la société pour obtenir le paiement de cette somme et la condamnation de l'acquéreur à remettre les lieux en l'état.

La cour d'appel d'Aix-en-provence a accueilli la demande de M. X. et a déclaré valable la clause de garantie stipulée dans l'acte de vente. Elle a retenu que, dans l'acte de cession du fonds de commerce, l'acquéreur avait consenti, de manière claire, précise et non équivoque et en toute connaissance de cause, au risque de voir ordonner le démontage de la structure illicitement mise en place, et constaté que le prix de cession du fonds de commerce tenait compte des conséquences financières liées à ce démontage et à la remise en état des lieux conformément à la réglementation.

La Cour de cassation, par un arrêt du 17 septembre 2020 (pourvoi n° 17-14.407), rejette le pourvoi

de l'acquéreur. Elle estime que les mesures de démolition et de mise en conformité ordonnées en application de l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme, qui sont destinées à faire cesser une situation illicite, ne constituant pas des sanctions pénales, peuvent faire l'objet de garanties contractuelles de la part de l'acquéreur.

En outre, l'astreinte qui, en application de l'article L. 480-7 du code de l'urbanisme, peut assortir la remise en état des lieux constitue elle aussi une mesure à caractère réel destinée à mettre un terme à une situation illicite et non une peine. Il en résulte que la garantie contractuelle peut s'étendre au paiement de l'astreinte.

Source : jsa-avocats.fr

Pour plus d'infos : [Cession d'une entreprise : la convention de garantie de passif et d'actif](#)

Voir aussi le guide : [Céder un fonds de commerce 2020-2021](#)

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 ?