



La copropriété d'un fonds de commerce n'entraîne pas la cotitularité du bail commercial

Jurisprudence publié le **03/11/2020**, vu **1354 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Le fait que des époux communs en biens soient copropriétaires d'un fonds de commerce n'implique pas qu'ils soient cotitulaires du bail des locaux dans lesquels le fonds est exploité.

Un époux, marié sous le régime de la communauté, conclut plusieurs baux saisonniers en vue d'exploiter un fonds de commerce. Il agit ensuite en justice pour voir requalifier ces baux en bail commercial.

Son conjoint intervient volontairement à l'instance. Une cour d'appel juge cette intervention recevable, retenant que les époux mariés sous le régime de la communauté sont copropriétaires du fonds de commerce exploité dans les lieux loués ([C. civ. art. 1401](#)) et que le conjoint collaborateur de celui qui a signé le bail a qualité pour agir.

La Cour de cassation censure ce raisonnement : le fait qu'un fonds de commerce constitue un bien commun est sans incidence sur la titularité du bail commercial, qui n'a été consenti qu'à un seul époux. En l'espèce, seul l'époux signataire était titulaire du bail des locaux dans lequel était exploité le fonds de commerce commun, de sorte que l'intervention principale de l'autre était irrecevable, peu important son statut de conjoint collaborateur.

Un époux, copropriétaire avec son conjoint d'un fonds de commerce et qui bénéficie du statut de conjoint collaborateur, peut-il intervenir volontairement à l'instance engagée par son épouse, seule signataire du bail des locaux dans lesquels est exploité le fonds, en vue de revendiquer le statut des baux commerciaux ?

Non, répond la Haute Juridiction.

En premier lieu, le fait que le fonds de commerce dépende de la communauté de biens ne confère pas la qualité de cotitulaire du bail à celui des époux qui ne l'a pas souscrit. La Cour de cassation avait déjà jugé qu'un congé pouvait être valablement délivré à l'époux seul titulaire du bail portant sur les locaux dans lesquels était exploité un fonds commun (Cass. 3e civ. 28-5-2008 n° 07-12.277 : RJDA 7/08 n° 890). Cette solution repose sur l'idée que le droit au bail n'est pas un élément essentiel du fonds de commerce, sans lequel celui-ci ne peut pas exister : le bail et le fonds sont deux valeurs patrimoniales et, sauf clause contraire, ils peuvent être cédés indépendamment l'un de l'autre. La cotitularité du bail ne résulte par ailleurs d'aucune des règles applicables au pouvoir des époux ou au régime matrimonial : un époux peut conclure seul un bail commercial et, si des dispositions protègent le logement familial ([C. civ. art. 215](#)) ou interdisent à un époux de vendre seul un fonds de commerce dépendant de la communauté ([C. civ. art. 1424](#)),

il n'existe rien de similaire en matière de bail commercial. L'époux qui n'est pas partie au bail n'a donc pas qualité pour revendiquer le statut des baux commerciaux.

En second lieu, si le conjoint collaborateur 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 ([C. com. art. L 121-6](#)), un tel statut ne lui confère pas le droit d'agir en justice en vue de revendiquer le statut des baux commerciaux concernant un contrat conclu par l'autre.

Cass. 3e civ. 17-9-2020 n° 19-18.435 F-PBI

Source : EFL.FR

Pour plus d'infos : [Bail commercial : qui peut en conclure ?](#)

Voir aussi notre guide : [Rompre un bail commercial 2020-2021](#)

[rediger_bail_captain.jpg](#)

Image not found or type unknown

Articles sur le même sujet :

- [Réussir la création de sa SARL](#)
- [Rompre un bail commercial](#)
- [Céder un bail commercial](#)
- [Rédigez votre bail commercial en ligne](#)
- [Céder un fonds de commerce](#)
- [Rémunérer un gérant de SARL](#)
- [Gérer un compte courant d'associé](#)
- [Dividendes : mode d'emploi](#)
- [Récupérer une facture impayée](#)
- [Guide pratique de la SARL](#)

- [Statut des baux commerciaux : quand s'applique-t-il ?](#)
- [Quelles différences entre un bail commercial et un bail professionnel ?](#)
- [Comment fonctionne un bail précaire \(bail dérogatoire\) ?](#)
- [Qu'est-ce qu'une convention d'occupation précaire ?](#)
- [Un bail commercial doit-il être signé devant un notaire ou un avocat ?](#)
- [Quelle est la durée d'un bail commercial ?](#)
- [Qu'est-ce qu'un pas-de-porte ou droit d'entrée dans un bail commercial ?](#)
- [Le versement et la restitution du dépôt de garantie d'un bail commercial](#)
- [Comment fixer et augmenter le loyer d'un bail commercial ?](#)
- [Comment procéder à la révision triennale du loyer d'un bail commercial ?](#)
- [Comment sont répartis les travaux et les charges d'un bail commercial ?](#)
- [Bail commercial : les pièges à éviter](#)

- Bail commercial : les obligations du bailleur
- Bail commercial : les obligations du locataire
- Bail commercial : peut-on changer l'activité ou la destination des lieux ?
- Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?