

O L I V I E R B A R R E T

Les contrats portant sur le fonds de commerce

L.G.D.J

DELTA

Eléments de la théorie
du fonds de commerce

Les contrats portant sur le fonds de commerce

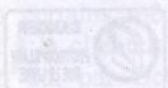
Olivier BARRET

Professeur agrégé auprès de l'Université
René Descartes (Paris V)

Avocat



24762 1/1



L.G.D.J

DELTA

TABLE DES MATIERES

(Les chiffres renvoient aux numéros des paragraphes)

Introduction : Eléments de la théorie du fonds de commerce	1 à 36
Section 1 : Les composantes du fonds de commerce	8 à 28
§ 1. <i>Diversité des éléments susceptibles de composer le fonds de commerce</i>	9 à 21
A. - Les éléments incorporels.....	9 à 13
1° Eléments prévus par la loi.....	10 à 13
2° Eléments non prévus par la loi.....	14 à 17
B. - Les éléments corporels.....	18 à 21
§ 2. <i>La clientèle, élément consubstantiel au fonds de commerce</i>	22 à 28
A. - Caractères de la clientèle.....	23 à 25
B. - Conséquences de la nécessité de la clientèle.....	26 à 28
Section 2 : La nature juridique du fonds de commerce	29 à 36
§ 1. <i>Le fonds de commerce, universalité</i>	30 à 33
§ 2. <i>Le fonds de commerce, meuble incorporel</i>	34 à 36

PREMIÈRE PARTIE

LES CONTRATS TRANSLATIFS DE LA PROPRIÉTÉ DU FONDS DE COMMERCE

TITRE 1

LA VENTE DU FONDS DE COMMERCE

GÉNÉRALITÉS	38 à 58
--------------------------	---------

✓ Section 1 : Spécificité de la vente du fonds de commerce	39 à 51
§ 1. Le prix.....	40 à 44
§ 2. Le fonds de commerce.....	45 à 50
§ 3. Le transfert de propriété.....	51
✓ Section 2 : Caractères de la vente du fonds de commerce.....	52 à 58
§ 1. Contrat consensuel.....	53-54
§ 2. Contrat commercial.....	55 à 58
SOUS-TITRE I	
LA FORMATION DE LA VENTE DU FONDS DE COMMERCE	
CHAPITRE 1 : LES RÈGLES DE FOND	60 à 141
Section 1 : Le consentement des parties	61 à 78
§ 1. Vices du consentement.....	64 à 72
A. – Erreur	65 à 68
B. – Dol.....	69 à 72
§ 2. Sanctions des vices du consentement	73 à 78
Section 2 : La capacité et le pouvoir des parties.....	79 à 107
§ 1. Capacité.....	80 à 95
A. – Incapacités d'exercice	81 à 88
1° Mineurs non émancipés	82 à 84
2° Majeurs protégés.....	85 à 88
B. – Incapacités de jouissance.....	89 à 95
1° Incapacités d'acheter.....	90 à 92
2° Incapacités de vendre et d'acheter	93 à 95
§ 2. Pouvoir.....	96 à 107
A. – Achat ou vente par un époux.....	97 à 105
1° Achat du fonds de commerce.....	97-98
2° Vente du fonds de commerce	99 à 105
a) Epoux mariés sous un régime séparatiste.....	99
b) Epoux communs en biens	100 à 105
B. – Achat ou vente par une société commerciale.....	106-107
Section 3 : L'objet du transfert de la propriété.....	108 à 125
§ 1. Consistance du fonds de commerce.....	110 à 116
A. – Contrats transmis de plein droit avec le fonds.....	111 à 113
B. – Autres contrats, créances et dettes liés à l'exploitation	114-115
C. – Lacunes de l'acte de vente.....	116

§ 2. Caractère licite de l'activité	117-118
§ 3. Libre cessibilité du fonds de commerce	119 à 122
§ 4. Droit de propriété du vendeur sur le fonds de commerce	123 à 125
Section 4 : Le prix	126 à 141
§ 1. Prix déterminable	127 à 131
§ 2. Prix sérieux et réel.....	132 à 139
A. – Sérieux du prix	132 à 135
B. – Réalité du prix	136 à 139
§ 3. Prix licite	140-141
CHAPITRE 2 : LES RÈGLES DE FORME ET DE PUBLICITÉ	142 à 191
Section 1 : L'écrit constatant la vente.....	143 à 162
§ 1. Domaine de la réglementation.....	144 à 147
§ 2. Mentions obligatoires	148 à 152
§ 3. Sanctions.....	153 à 162
A. – Omission des énonciations.....	154 à 156
B. – Inexactitude des énonciations.....	157 à 162
1° Conditions de l'obligation de garantie	157 à 159
2° Mise en œuvre de la garantie	160 à 162
Section 2 : Les règles de publicité	163 à 180
§ 1. Domaine des règles de publicité.....	164 à 167
§ 2. Modalités de la publicité.....	168 à 173
§ 3. Suites de la publicité	174 à 180
Section 3 : Les intermédiaires de la vente	181 à 191
§ 1. Le statut des « marchands de fonds »	182 à 186
§ 2. Les obligations des différents intermédiaires	187 à 191
CHAPITRE 3 : LES CONTRATS PRÉPARATOIRES	192 à 213
Section 1 : La promesse unilatérale de vente.....	193 à 206
§ 1. Formation	195 à 201
A. – Règles de fond.....	195 à 198
B. – Formalisme.....	199 à 201
§ 2. Effets.....	202 à 206
A. – Effets avant la levée de l'option	203-204
B. – Effets lors de la levée de l'option.....	205-206

Section 2 : La promesse synallagmatique de vente	207 à 209
Section 3 : La vente sous condition suspensive	210 à 213
SOUS-TITRE 2	
LES EFFETS DE LA VENTE DU FONDS DE COMMERCE	
CHAPITRE 1 : LE TRANSFERT DE LA PROPRIÉTÉ ET DES RISQUES	215 à 218
CHAPITRE 2 : LES OBLIGATIONS DU VENDEUR	219 à 258
Section 1 : L'obligation de délivrance	220 à 225
Section 2 : L'obligation de garantie	226 à 258
§ 1. La garantie d'éviction	227 à 246
A. - Garantie du fait personnel	228 à 235
B. - Garantie du fait des tiers	236 à 244
1° Conditions	237 à 239
2° Mise en œuvre	240 à 244
3° Aménagements conventionnels	245-246
§ 2. La garantie des vices cachés	247 à 258
A. - Conditions	248 à 252
B. - Mise en œuvre	253 à 257
C. - Aménagements conventionnels	258
CHAPITRE 3 : LES OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR	259 à 338
Section 1 : L'obligation de payer le prix	260 à 334
Sous-section 1 : L'objet du paiement	261 à 267
Sous-section 2 : Les modalités du paiement	268 à 281
§ 1. Incidence de la règle de l'indisponibilité du prix	269 à 273
§ 2. Prix payable à terme	274 à 281
Sous-section 3 : Les garanties légales du paiement	282 à 334
§ 1. Le privilège du vendeur du fonds de commerce	283 à 317
A. - Conditions du privilège	284 à 287
B. - Créances garanties par le privilège	288 à 294
1° Prix de vente	289 à 292
2° Intérêts du prix	293
3° Autres accessoires du prix	294
C. - Assiette du privilège	295
D. - Effets de l'inscription du privilège	296 à 314
1° Protection de l'assiette du privilège	298 à 303

Section 2° Droit de préférence	304 à 307
3° Droit de suite	308 à 314
E. - Transmission du privilège	315
F. - Extinction du privilège	316-317
§ 2. La résolution de la vente	318 à 334
A. - Conditions de la résolution	319
B. - Modalités de la résolution	320 à 330
1° Résolution judiciaire	321 à 326
2° Résolution conventionnelle	327 à 330
C. - Effets de la résolution	331 à 334
Section 2 : Les autres obligations de l'acheteur	335 à 338
§ 1. Prise de possession du fonds	335-336
§ 2. Poursuite de certains contrats en cours	337-338

TITRE 2

L'APPORT EN PROPRIÉTÉ DU FONDS DE COMMERCE
À UNE SOCIÉTÉ

CHAPITRE 1 : LES CONDITIONS DE L'APPORT EN PROPRIÉTÉ DU FONDS DE COMMERCE	342 à 361
Section 1 : Les conditions de fond	343
Section 2 : Les conditions de forme	344
Section 3 : Les règles de publicité	345 à 361
§ 1. Domaine de la publicité	346-347
§ 2. Modalités de la publicité	348 à 350
§ 3. Suites de la publicité	351 à 361
A. - Conditions de la déclaration des créances	352 à 354
B. - Effets de droit commun produits par la publicité des créances	355 à 359
1° Demande en nullité de la société ou de l'apport	356 à 358
2° Obligation au passif de l'apporteur	359
C. - Effets de la déclaration des créances au cas d'apport du fonds de commerce lié à une opération de fusion, scission ou à un apport partiel d'actif	360-361
CHAPITRE 2 : LES EFFETS DE L'APPORT EN PROPRIÉTÉ DU FONDS DE COMMERCE	362 à 368
Section 1 : Effet translatif de la propriété	363 à 367
Section 2 : Obligations de l'apporteur	368

DEUXIÈME PARTIE
LA LOCATION-GÉRANCE
DU FONDS DE COMMERCE

CHAPITRE INTRODUCTIF : PHYSIONOMIE DE LA LOCATION-GÉRANCE.....	369 à 393
Section 1 : Caractères de la location-gérance	375 à 377
Section 2 : Spécificité de la location-gérance	378 à 383
§ 1. Distinction avec d'autres contrats portant sur le fonds de commerce.....	379 à 381
§ 2. Distinction avec les contrats portant sur le local d'exploitation.....	382-383
Section 3 : Pratique de la location-gérance	384 à 393
§ 1. Combinaison de la location-gérance et de l'apport en société.....	386
§ 2. Gérance-vente.....	387 à 389
§ 3. Location-gérance assortie d'une promesse unilatérale de vente.....	390 à 393
CHAPITRE 1 : LES CONDITIONS DE LA LOCATION-GÉRANCE.....	394 à 442
Section 1 : Les conditions relatives au loueur du fonds de commerce	395 à 424
§ 1. Capacité et pouvoir.....	396 à 409
A. - Capacité.....	397 à 401
1° Mineur.....	398 à 400
2° Majeurs protégés.....	401
B. - Pouvoir.....	402 à 409
§ 2. Conditions issues des articles L. 144-1 et suivants du nouveau Code de commerce (ancienne loi du 20 mars 1956).....	410 à 424
A. - Activité professionnelle antérieure.....	411 à 419
1° Objet de l'activité.....	412-413
2° Durée de l'activité.....	414
3° Exceptions légales.....	415-416
4° Dispense judiciaire.....	417 à 419
B. - Durée d'exploitation personnelle du fonds.....	420-421
C. - Absence de déchéance.....	422
D. - Sanctions.....	423-424
Section 2 : Les conditions relatives au locataire-gérant	425 à 428

Section 3 : Les conditions relatives au fonds mis en gérance	429 à 431
Section 4 : Le prix	432 à 437
Section 5 : La publicité	438 à 442
§ 1. Inscription du locataire-gérant au registre du commerce et des sociétés.....	439-440
§ 2. Publicité du contrat de location-gérance dans un journal d'annonces légales.....	441-442
CHAPITRE 2 : LES EFFETS DE LA LOCATION-GÉRANCE.....	443 à 471
Section 1 : Effets entre les parties	444 à 453
§ 1. Les obligations du loueur.....	445 à 447
§ 2. Les obligations du locataire-gérant.....	448 à 453
A. - Exploitation du fonds.....	449 à 451
B. - Paiement de la redevance.....	452-453
Section 2 : Influence sur la situation des tiers	454 à 471
§ 1. Situation du bailleur du local d'exploitation.....	455 à 457
§ 2. Situation de l'acquéreur du fonds de commerce.....	458
§ 3. Situation des créanciers du loueur.....	459 à 463
§ 4. Situation des créanciers du locataire-gérant.....	464 à 471
A. - Domaine d'application du principe de solidarité temporaire.....	465
B. - Conditions de la solidarité temporaire.....	466-467
C. - Durée de la solidarité temporaire.....	468-469
D. - Régime de la solidarité temporaire.....	470-471
CHAPITRE 3 : L'EXTINCTION DE LA LOCATION-GÉRANCE.....	472 à 499
Section 1 : Les causes d'extinction de la location-gérance	473 à 485
§ 1. Terme du contrat.....	474 à 477
A. - Contrat à durée déterminée.....	474-475
B. - Contrat à durée indéterminée.....	476-477
§ 2. Résiliation du contrat.....	478 à 481
§ 3. Événements affectant la personne du locataire-gérant.....	482 à 485
Section 2 : Les suites de l'extinction de la location-gérance	486 à 499
§ 1. Suites de l'extinction dans les rapports entre les parties.....	488 à 496
A. - Obligations du locataire-gérant.....	488 à 494
1° Restitution du fonds de commerce.....	489 à 492

2° Obligations liées à la réinstallation du locataire-gérant.....	493-494
B. - Obligations du loueur.....	495-496
§ 2. Suites de l'extinction à l'égard des tiers.....	497 à 499

TROISIÈME PARTIE

LES CONTRATS CONSTITUTIFS DE GARANTIE SUR LE FONDS DE COMMERCE

CHAPITRE 1 ^{er} : LE NANTISSEMENT CONVENTIONNEL DU FONDS DE COMMERCE.....	501 à 534
Section 1 : La constitution du nantissement.....	503 à 522
§ 1. Règles de fond.....	503 à 519
A. - Conditions propres au constituant.....	504-505
B. - Condition propre à la créance.....	506
C. - Conditions relatives au fonds de commerce.....	507 à 519
1° Existence du fonds de commerce.....	508 à 510
2° Assiette du nantissement.....	511 à 514
3° Modifications du fonds nanti.....	515 à 519
§ 2. Règles de forme et publicité.....	520 à 522
A. - Règles de forme.....	520-521
B. - Publicité.....	522
Section 2 : Les effets du nantissement.....	523 à 534
§ 1. Effets dès la constitution du nantissement.....	524 à 526
A. - Protection des droits du créancier nanti.....	524-525
B. - Protection des droits des créanciers chirographaires....	526
§ 2. Effets lors de l'échéance de la dette garantie.....	527 à 534
A. - Droit de suite.....	528 à 530
B. - Droit de préférence.....	531 à 534
CHAPITRE 2 : LE CRÉDIT-BAIL SUR FONDS DE COMMERCE.....	535 à 546
Section 1 : Le régime du crédit-bail avant l'exercice de l'option d'achat.....	542-544
Section 2 : Le régime du crédit-bail au cas de levée de l'option d'achat.....	545-546
Index Alphabétique.....	page 327
Table des matières.....	page 337

Les contrats portant sur le fonds de commerce

Le fonds de commerce, en dépit des critiques qui lui sont parfois adressées, correspond à une réalité économique bien vivace. Structure juridique toujours actuelle de l'entreprise individuelle, il est aussi, souvent, une composante substantielle du patrimoine de l'entreprise à forme sociale, unipersonnelle ou pluripersonnelle.

Les réglementations particulières auxquelles le législateur a soumis les contrats portant sur ce bien très original – qu'elles aient trait à la vente, à l'apport en société, à la location-gérance, au nantissement ou, à un degré moindre, au crédit-bail – sont donc très couramment appliquées. L'abondance et l'actualité du contentieux qu'elles suscitent concourent à le vérifier, même si c'est sous l'angle pathologique.

Il a paru, dès lors, opportun de consacrer une étude d'ensemble à ces différents contrats, qui soit conduite tant sous l'angle théorique que sous l'angle pratique. Tel est l'objet du présent ouvrage. Celui-ci est destiné aussi bien aux praticiens – avocats, négociateurs et rédacteurs d'actes, magistrats –, qu'aux universitaires et aux étudiants. Illustré de nombreux exemples concrets, il s'efforce de présenter de manière synthétique les grands traits du régime de chaque contrat étudié. Il est à jour de la nouvelle codification du Code de commerce, et contient une table de concordance avec les anciens textes.

Olivier BARRET, agrégé des facultés de droit, est professeur à l'Université René Descartes (Paris V), dont il dirige le DESS de droit notarial. Il est aussi avocat.



ISBN : 2-275-01981-2

Prix spécial
Pays arabes: 138 F.F.

320 F
48,78 €