

Cession du fonds de commerce et inopposabilité

dimanche 7 avril 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Si le cédant et le cessionnaire ne respectent pas les stipulations contractuelles visées au bail commercial encadrant la cession du droit au bail ou du fonds de commerce, la cession est inopposable au bailleur.

Si les clauses interdisant la cession du bail à l'acquéreur du fonds sont prohibées, les clauses restrictives du droit de céder sont au contraire autorisées.

C'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que la clause imposait au cédant de respecter lors de la cession un certain nombre d'obligations y figurant.

C'est ainsi qu'en cas de cession à un successeur dans son commerce, le preneur s'engage à informer au préalable le bailleur par pli recommandé et à obtenir l'agrément du cessionnaire, la cession devra intervenir par acte notarié auquel sera appelé le bailleur et une grosse de l'acte de cession devra être soumise au bailleur, sans frais pour ce dernier, pour servir de titre exécutoire direct contre le cessionnaire.

La clause est en conséquence valable et doit recevoir application en ce qu'elle organise la cession du bail en cas de cession du fonds.

En l'espèce, les modalités contractuelles n'ont pas été respectées. Le cessionnaire s'est en effet installé dans les lieux avant même la cession par acte notarié. La cession est donc inopposable au bailleur.

Cette décision n'est pas la première de la Cour d'appel de Paris qui a récemment statué dans le même sens ([Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 16 Janvier 2019 n° 17/08946](#)).

Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 20 Février 2019 - n° 17/15150