

Cession de fonds de commerce et droit d'entrée

dimanche 19 janvier 2020, par Gabriel Neu-Janicki

Est valide la clause d'un bail imposant le versement d'un denier d'entrée au bailleur en cas de cession du fonds de commerce.

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.

En l'espèce, en cas de cession à un successeur dans son commerce, le preneur devait :

- informer au préalable le bailleur par pli recommandé et obtenir son agrément,
- informer le cessionnaire de l'obligation de verser un droit d'entrée équivalent à 5% du prix de la cession du fonds de commerce ;
- procéder à la cession par acte notarié auquel devait être appelé le bailleur
- remettre au Bailleur une grosse de l'acte de cession 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.

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