

COMITE DE COORDINATION DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

QUESTION N° 93-33 : Comment doit-être interprétée la cession de droit au bail :

- Une vente pour le cédant et un achat pour le cessionnaire nécessitant au moment de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés la production d'une copie de l'acte de cession ainsi que la demande d'insertion dans un journal d'annonces légales ?

- La suppression du fonds pour le cédant et une création pour le cessionnaire nécessitant lors de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés la production d'un justificatif de la jouissance du local ainsi que la copie de l'acte de cession du droit au bail ?

Demande d'avis du Directeur général de l'INPI faisant suite à une question posée par la Chambre de Commerce et d'Industries d'ARLES.

I. La cession d'un droit au bail n'est pas obligatoirement une cession de fonds de commerce.

Le droit au bail est un élément du fonds de commerce, et est notamment cité comme tel dans la loi du 17 mars 1909 relative à la vente au natissement du fonds de commerce.

Cependant, le droit au bail n'étant pas un élément essentiel du fonds de commerce, il peut être considéré séparément de celui-ci.

A cet égard, il importe de préciser que la vente du seul droit au bail n'est pas soumise à la publicité organisée par la loi de 1909 (cf. Cass. 3ème civile 20 juin 1979).

La transmission du droit au bail obéit donc à des règles propres.

II. La question de savoir si la cession du droit au bail doit être, au regard des dispositions relatives au Registre du Commerce et des Sociétés, interprétée comme une vente et achat de fonds de commerce ou comme la suppression d'un fond et la création d'un nouveau fonds ne peut être qu'une question de fait à examiner au cas par cas.

Aux termes de l'article 8, B 5° du décret du 30 mai 1984, il est de la responsabilité du requérant d'indiquer s'il s'agit de la création d'un fonds ou de l'acquisition d'un fonds existant.

III. S'il s'agit de l'achat d'un droit au bail avec création d'un fonds de commerce, l'intéressé doit, conformément à l'arrêté du 9 février 1988, justifier de la jouissance du local ;

S'il s'agit de l'acquisition d'un fonds de commerce, le cessionnaire doit donner, outre les nom, prénoms, numéro d'immatriculation, date de la radiation ou de l'inscription modificative, du précédent exploitant, l'indication du titre et la date du journal d'annonces légales dans lequel a été publiée l'insertion prévue par la loi du 17 mars 1909.

INSTITUT NATIONAL DE LA PROPRIETE INDUSTRIELLE

26 bis, rue de Saint-Petersbourg 75800 Paris Cédex 08 - Tél. (1) 42 94 56 25 - Télécopie : (1) 43 87 74 68

LE COMITE EMET EN CONSEQUENCE L'AVIS SUIVANT :

Le point de savoir si une cession du droit au bail doit s'analyser comme une cession de fonds de commerce ou non est une question de fait qui doit être analysée au cas par cas.

Il est de la responsabilité du cessionnaire, sous contrôle éventuel des tribunaux, d'indiquer au greffe s'il s'agit de la création d'un fonds dans le local dont le bail a été cédé ou s'il s'agit de la cession d'un fonds de commerce.

Les pièces justificatives demandées par le greffier dépendent de la qualification donnée par la cessionnaire.

A rapprocher des avis 85-18 et 87-13.

*Délibération du Comité du 7 janvier 1994
Président : Jean-Pierre COCHARD
Rapporteur : Carola ARRIGHI de CASANOVA*

