



FONDS DE COMMERCE

Reconnaissance de l'exploitation du fonds de commerce sur le domaine public



La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (loi Pinel) a introduit, dans le Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), un nouvel article L 2124-32-1.

Sommaire

- 1-2 Fonds de commerce
Exploitation sur le domaine public
- 2 La fin des règles d'urbanisme
contenues dans les documents
de lotissement

Agenda

PUBLICATION

Observatoires de l'Immobilier des notaires - Les prix dans votre département

À consulter sur notre site internet
<http://notairecom38-26-05.notaires.fr>

Magazine des notaires « Passez à l'acte »

À découvrir le dimanche 15 mai dans votre quotidien le Dauphiné Libéré

CONFÉRENCE PUBLIQUE

Location nue / location meublée : comment ça marche ?

Avantages fiscaux et conditions juridiques

Judi 28 avril 2016

SEYSSINS Chambre des notaires de l'Isère
10 rue Jean Moulin - 18h - 04 76 84 06 09
en partenariat avec les Affiches

Pratique



<http://notairecom38-26-05.notaires.fr>

Visions Communes - Lettre éditée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et l'Institut Notarial des Collectivités Locales

Directeur de la publication : M. Le Président du

Conseil régional des notaires

10 rue Jean Moulin - 38180 SEYSSINS

Photo stocklib



Celui-ci prévoit qu'un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre.

Cette loi a mis fin à la jurisprudence du Conseil d'État qui considérait que le caractère précaire et révocable d'une convention d'autorisation d'occupation du domaine public, ainsi que son caractère personnel et non cessible, ne pouvaient pas donner lieu à la constitution d'un fonds de commerce dont l'occupant serait propriétaire (31 juillet 2009, n°316534, Sté Jonathan Loisirs).

Elle consacre ainsi l'une des propositions formulées par le 109^{ème} Congrès des notaires de France.

Existence d'une clientèle propre

Un fonds de commerce suppose l'existence d'une clientèle propre (article L 2124-32-1 du CGPPP), notion classique en droit commercial. La clientèle du commerçant devra être rattachée à ce fonds de façon autonome et ne devra donc pas être la même que celle du domaine public.

La cession du fonds

Cette loi permet la valorisation du fonds de commerce et donc sa cession. Le candidat à l'acquisition d'un fonds de commerce pourra solliciter, par anticipation, une autorisation temporaire d'occuper le domaine public (article L 2124-33 du CGPPP).

L'autorisation prend effet à compter de la réception, par l'autorité compétente, de la preuve de la réalisation de la cession du fonds. Il ne s'agit donc pas d'une cession du titre d'occupation. C'est en effet la présentation et l'agrément, par l'autorité compétente, du successeur qui permettent la cession du fonds.

FONDS DE COMMERCE

Exploitation sur le domaine public

La transmission successorale

Les ayants droit de l'exploitant du fonds de commerce décédé peuvent, pendant une durée de trois mois, demander à l'administration une autorisation d'occupation temporaire pour poursuivre l'exploitation du fonds.

Si les ayants droit ne poursuivent pas l'exploitation du fonds, ils peuvent, dans un délai de six mois suivant le décès, présenter à l'autorité compétente un successeur qui pourra donc être subrogé dans les droits et obligations de l'ancien titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire. Toute décision de refus devra être motivée (article L 2124-34 CGPPP).

Résiliation et indemnisation

Cette loi permet une juste indemnisation de l'occupant en cas de résiliation de son titre d'occupation. C'est bien l'intégralité du préjudice subi par l'occupant qui, en principe, pourra être indemnisé.

Exception

La loi n'est pas applicable sur le domaine public naturel (article L 2124-35 CGPPP). Un fonds de commerce ne peut donc pas y être constitué, notamment sur le domaine public maritime.

Modalités d'application de la loi dans le temps et interdiction de conclusion de baux commerciaux

A l'entrée en vigueur de la loi Pinel, soit le 20 juin 2014, une question se posait : est-ce que la nouvelle loi s'appliquait aux autorisations en cours ?

Le Conseil d'État a tranché, par une décision en date du 24 novembre 2014 (n° 352402, Société Les Houches-Saint-Gervais) : les nouvelles dispositions ne sont pas rétroactives. Ainsi, seuls les occupants du domaine public titulaires d'un contrat d'occupation postérieur à l'entrée en vigueur de la loi peuvent revendiquer un fonds de commerce.

Cette même décision admet que lorsqu'une personne publique conclut un contrat de bail commercial sur son domaine public ou qu'elle laisse croire à l'exploitant qu'il bénéficie des garanties de la législation des baux commerciaux, elle commet une faute de nature à engager sa responsabilité. Son cocontractant pourra alors être indemnisé de l'ensemble des dépenses engagées pour exploiter le domaine dans le cadre d'un tel bail ainsi que des préjudices commerciaux et financiers.

Ainsi, le bail commercial reste interdit sur le domaine public et l'autorisation d'occupation demeure précaire et révocable.

URBANISME



LA FIN DES RÈGLES D'URBANISME

contenues dans les documents du lotissement

L'article L 442-9 du Code de l'urbanisme posait le principe que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement étaient caduques au bout de dix ans à compter de la délivrance du permis d'aménager.

A l'issue de ce délai, le Plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu prenait le relais, sauf si les colotis avaient demandé le maintien de ces règles. Dans ce cas, ces règles dérogoratoires continuaient à s'appliquer.

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a supprimé le droit au maintien des règles du lotissement dont bénéficiaient les colotis au-delà du délai de 10 ans.

S'agissant des lotissements dans lesquels les colotis

avaient déjà fait valoir ce droit au maintien sans rencontrer l'opposition de l'autorité compétente, le 2^{ème} alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme, prévoit que les règles ont cessé de s'appliquer automatiquement depuis le 27 mars 2014.

L'article R 123-14 du Code de l'urbanisme prévoit que la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues est annexée au PLU, mais uniquement à titre informatif. L'absence de mise à jour du PLU ayant pour objet de supprimer cette liste en annexe du document d'urbanisme est donc sans effet sur la portée du 2^{ème} alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, les règles issues des documents du lotissement cessent de s'appliquer.

Rép. min. n° 13748 : JO Sénat Q, 19 févr. 2015, p. 398

Institut Notarial des Collectivités locales