

LA LETTRE DU FRANCHISE

Le bailleur commercial qui fait échouer la cession du bail sans raison valable doit indemniser le locataire

Par un arrêt de la **cour d'appel de Paris en date du 27 juin 2018** (n°16/220048), les juges ont prononcé **la responsabilité du bailleur quand celui-ci s'oppose à un changement d'activité, sans invoquer de raisons valables, à l'égard du locataire commercial prenant sa retraite.**

En l'espèce, des locaux avaient été donnés à bail pour une activité de coiffure, manucure, esthétique, parfumerie. Une promesse de cession de bail avait été signée pour une activité de vente de chaussures, mode et habillement, après que le locataire ait fait valoir ses droits à la retraite.

Puisque la promesse était faite sous la **condition suspensive que le bailleur n'engage aucune procédure pour contester une telle vente**, le bailleur a notifié au locataire et au bénéficiaire son opposition à celle-ci, puisque cette dernière aurait pour effet de **violier les clauses du bail**, interdisant toute autre activité que celle prévue audit contrat.

Les juges en ont conclu en une faute du bailleur de s'être opposé à la cession car le motif de son opposition était contraire à *l'art L145-51 du code de commerce* permettant **au locataire d'un bail commercial de faire valoir ses droits à la retraite de céder son droit au bail avec changement d'activité.**

Il a donc été considéré que l'attitude du bailleur consistant à nier le droit légitime de son locataire est constitutive de **mauvaise foi** et engage sa **responsabilité civile.**

La participation du franchiseur au capital du franchisé

Une **société franchisée** avait été constitué par deux époux (les deux associés majoritaires) et par une **société du groupe franchiseur** (l'associé minoritaire).

L'objet social prévoyait que **la société ne pouvait exercer son activité sous une autre enseigne que celle du franchiseur.** En 2014, le Tribunal de Commerce, jugea que les clauses statutaires s'opposant au changement d'enseigne, étaient **abusives** et **restrictives de concurrence.**

Cependant, la société franchisée désirant exercer sous une autre enseigne, mais étant constituée en tant que SARL, le **changement des statuts nécessitait une majorité des trois quarts**, de telle sorte que l'associé minoritaire s'opposa au changement d'enseigne et demanda la dissolution de la société franchisée pour l'extinction de son objet social.

Les époux, dénonçant un **abus de minorité**, ont demandé au juge, la nomination d'un mandataire ad hoc afin de modifier l'objet social et de permettre le changement d'enseigne.

La **cour d'appel d'Amiens par un arrêt rendu le 28 juin 2018** (n°15/04797) a confirmé la décision rendue par le Tribunal de Commerce en 2015, retenant l'existence d'un **abus de minorité** et la **désignation d'un mandataire ad hoc**, de telle sorte que celui-ci pourra se prononcer sur une modification de l'objet social et **autoriser la poursuite de l'activité sous une autre enseigne.**

Déploiement international !

- **KFC** inaugure l'ouverture de son premier restaurant à l'intérieur d'une gare italienne située à Venise Santa-Lucia! La célèbre enseigne exploite désormais 24 établissements, enregistrant un chiffre d'affaires moyen de 2 millions*!
- En un an, **GIFI** a ouvert son sixième magasin espagnol à Valence et l'enseigne espère ouvrir dans le pays une centaine d'établissements*, le long de l'arc méditerranéen.
- Le champion de la supérette, **NATURALIA** avec près de 3 400 points de vente et un chiffre d'affaires de 6.2 milliards*, signe une master franchise dans les Alpes!
- L'enseigne française **PB Cosmetics** signe son entrée à Liège. Prix compétitifs, design épuré et gamme complète séduiront la clientèle belge! La marque créée en ligne depuis 2009, est déjà implanté dans 12 établissements en France*.

*Les données sont issues de *La Correspondance de l'Enseigne*, n°1439, n°1438.

Ce qu'il faut savoir...

- La cour d'appel condamne **Monoprix** à fermer ses magasins parisiens au plus tard à 21 h! Les juges concluent en un manque de mesures prises pour faciliter l'articulation entre travail de nuit et vie de famille pour les employés*.
- **Asics** fait le choix de la France pour sa première franchise en Europe, et ouvre son enseigne de sport à Cap3000 à Nice*!
- **Intermarché** ouvre Boulevard Saint Michel, son premier click&collect parisien : une première boutique de 50m² réservé au non alimentaire et aux produits secs, qui sera suivi prochainement d'une seconde boutique de 350m² intégrant des produits frais*!
- L'enseigne américaine de lingerie **Victoria's Secret** confirme son arrivée aux forums des Halles à Paris*!
- **Finsbury**, l'enseigne de chaussure rachetée en 2011 par Arnaud Bruillon est passée de 8 à 75 points de ventes dont 35 franchises, et de 3 à 33 millions de chiffres d'affaires*!

Appréciation de la disproportion manifeste du cautionnement

La chambre commerciale de la cour de cassation dans un arrêt du 28 février 2018 (n° 16-24.841) considère que la **disproportion manifeste du cautionnement aux biens et revenus de la caution doit s'apprécier au jour où cet engagement a été souscrit.**

En l'espèce, une banque avait consenti à une société un prêt de 500 000 €. Le président de ladite société s'est rendu caution solidaire de celle-ci à hauteur de 260 000 €. La société ayant par la suite fait l'objet d'une liquidation judiciaire, la banque a assigné en paiement la caution, qui lui a opposé la disproportion de son cautionnement.

Les juges du fond après avoir relevé que la caution disposait d'un patrimoine d'environ 290 000 € selon la fiche de renseignement qu'elle a établie avant son engagement de caution, ont estimé que celui-ci était manifestement disproportionné, étant pratiquement du montant de son patrimoine et ses revenus mensuels étant grevés du remboursement de plusieurs prêts.

L'arrêt est cassé, au motif que la disproportion du cautionnement aux biens et revenus de la caution suppose que celle-ci se trouve, lorsqu'elle le souscrit (et non antérieurement), dans l'impossibilité manifeste de faire face à un tel engagement avec ses biens et revenus.

BSM AVOCATS

60 Avenue de New York – 75016 PARIS

Tél. : 01 45 25 48 32

– <https://www.bsm-avocats.com/>