

LA LETTRE DU FRANCHISE

Un assouplissement des conditions de cession de fonds de commerce et de location-gérance

La loi du 19 juillet 2019 de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés a opéré deux changements majeurs concernant les fonds de commerce. Cette loi est venue abroger les articles L141-1 et L144-1 du Code de commerce qui offraient des mesures protectrices dans les actes de cession de fonds de commerce et la location-gérance.

Avant cette loi, l'article L141-1 du Code de commerce exigeait que figurent certaines mentions obligatoires dans tout acte de cession de fonds de commerce sous peine de nullité : des informations concernant l'origine du fonds, l'état des privilèges et nantissements grevant le fonds, le chiffre d'affaires et les résultats d'exploitation réalisés durant les trois derniers exercices comptables, et le bail.

L'article L144-3 du Code de commerce exigeait quant à lui une exploitation d'au moins deux ans du fonds de commerce avant de pouvoir concéder une location-gérance.

Ces mesures étaient destinées à protéger l'acquéreur ou le loueur du fonds de commerce et à éviter la spéculation sur les fonds de commerce. Le premier article permettait à l'acquéreur d'obtenir des informations par rapport au fonds de commerce afin d'acheter en toute connaissance de cause.

Le second était destiné à assurer l'existence même d'un fonds de commerce, et plus précisément, l'existence d'une clientèle, élément essentiel du fonds de commerce.

Ces dispositions sont abrogées depuis le 21 juillet 2019 ce qui est regrettable sur plusieurs points :

- L'acquéreur d'un fonds de commerce devra désormais demander expressément ces informations au cédant afin d'acheter en toute connaissance de cause. Cette modification semble d'ailleurs être en contradiction avec la réforme du droit des contrats qui a renforcé l'information précontractuelle (cf. article 1112-1 du Code civil).
- Le loueur d'un fonds de commerce ne pourra plus vérifier avant la location si le fonds de commerce était rentable ou non.

Désormais, l'acquéreur ou le loueur devra effectuer des recherches plus poussées avant d'acheter ou de louer le fonds de commerce...

International :

- **Fermeture des derniers Marionnaud en Espagne.** Avec 46 points de ventes en Espagne, Marionnaud décide de sortir du marché espagnol de manière échelonnée d'ici janvier 2019. L'enseigne avait déjà réduit ses points de ventes de 40% en 2014 alors qu'elle comptait 200 boutiques avant la crise de 2008 !
- **Primark multiplie les ouvertures en Italie.** Après l'ouverture de son premier magasin milanais en 2016, Primark ouvre son second magasin à la fin de l'année à Il Fiordaliso. Un troisième magasin est d'ailleurs déjà prévu pour 2020...
- **Picard ouvre dans le cercle arctique.** L'enseigne française spécialisée dans les produits surgelés a ouvert son premier magasin en Norvège et prévoit d'en ouvrir 5 autres ! Picard est aujourd'hui présente dans 9 pays (Luxembourg, Pays-Bas, Belgique, Suisse, Suède, Italie, Japon, Royaume-Uni, et Norvège).

Ce qu'il faut savoir :

- **Ouverture d'un nouveau centre commercial dans la gare d'Austerlitz.** Après la gare Saint-Lazare, gare du Nord, gare de l'Est et la gare Montparnasse, un nouveau centre commercial verra le jour dans la gare d'Austerlitz d'ici l'été 2024.
- **L'essor des food courts en France.** Très populaires en Amérique du Nord et dans d'autres pays européens, les food courts commencent à conquérir le marché français. Le plus grand food court d'Europe ouvrira ses portes en 2020 à Montparnasse dans les Ateliers Gâté d'Unibail. Aujourd'hui la France compte déjà une vingtaine de food courts et une quinzaine de projets sont prévus.
- **Ouverture d'un premier restaurant Coya en France.** Le restaurant Coya, qui propose une cuisine péruvienne, continue son développement et a ouvert son premier restaurant à Beaupassage, Paris. Ce réseau compte aujourd'hui 5 restaurants (Londres, Monte-Carlo, Dubaï, et Abou Dabi).

Résiliation d'un contrat de franchise sans mise en demeure

Dans sa décision du 9 juillet 2019, la Chambre commerciale de la Cour de Cassation a rappelé le principe de la résiliation unilatérale du contrat sans mise en demeure lorsque la gravité du comportement d'une partie l'exige.

En espèce, un franchiseur avait résilié unilatéralement le contrat de franchise par voie de notification alors qu'une clause résolutoire exigeant une mise en demeure était prévue. Il était reproché au franchisé d'avoir mis en place des pratiques illicites et illégales afin d'obtenir des remboursements indus des mutuelles complémentaires. La Cour d'appel de Versailles dans sa décision du 28 novembre 2017 avait considéré que cette pratique était un comportement grave qui pouvait justifier la résiliation unilatérale du contrat sans passer par une mise en demeure.

La Cour de Cassation a confirmé cet arrêt et a affirmé que « *la cour d'appel a exactement retenu que la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de manière unilatérale à ses risques et périls, sans être tenue de mettre préalablement son cocontractant en demeure de respecter ses obligations ni de caractériser une situation d'urgence* ».

Cass. Com., 9 juillet 2019, n° 18-14.029

BSM AVOCATS

212 Rue de Vaugirard – 75016 PARIS

Tél. : 01 45 25 48 32

<https://www.bsm-avocats.com/>