

# Droit

## **Chapitre 7 : Le fonds de commerce et la propriété intellectuelle**

### **I] Le fonds de commerce**

#### **1) Définition**

Il n'y a pas de définition légale du fonds de commerce, la seule définition qui existe vient d'une décision de la cour d'appel de Paris du 4 octobre 2000 :

« le fonds de commerce est un ensemble d'éléments de nature à attirer la clientèle intéressée par le produit vendu ou par la prestation offerte en vue de l'enrichissement de celui qui assume le risque d'une telle entreprise, c'est-à-dire le risque de perdre les investissements qu'il a fait pour acquérir, maintenir et développer le fonds de commerce ».

#### **2) Les éléments constitutifs du fonds de commerce**

##### **A) Des éléments corporels**

###### **a) Matériel et outillage**

Ce sont tous les objets mobiliers utilisés pour exploiter le fonds. Ces objets mobiliers ne sont pas destinés à être vendus à la clientèle (machine, équipement, véhicule, outils...).

###### **b) Les marchandises**

Elles constituent l'objet du commerce, elles sont destinées à la vente soit avant transformation et ce sont des matières premières soit après transformation et ce sont des produits finis.

Les marchandises ne sont pas des éléments indispensables du fonds de commerce, elles sont d'ailleurs la plupart du temps vendues séparément car elles sont soumises à la TVA et le fonds de commerce est soumis à des droits d'enregistrement.

## B) **Des éléments incorporels (!)**

### a) **La clientèle et l'achalandage (!)**

La clientèle peut se définir comme la valeur que représentent les relations entre le fonds de commerce et les personnes qui demandent à l'exploitant de ce fonds des biens ou des services.

Cette clientèle représente non pas des personnes nommées mais un potentiel d'activité et de profit lié à la présence d'acheteur éventuel.

La clientèle est constituée par les personnes qui s'adressent habituellement alors que l'achalandage est l'aptitude du fonds à attirer du public notamment par son emplacement.

La clientèle est l'élément essentiel du fonds de commerce. C'est elle qui lui donne sa valeur économique. La jurisprudence considère que sans clientèle il n'y a pas de fonds de commerce. Elle considère également que la cessation de l'établissement fait disparaître le fonds de commerce parce qu'au bout d'un certain temps, la clientèle disparaît.

La clientèle doit être personnelle à l'exploitant, c'est-à-dire ne pas résulter du travail d'autrui. La clientèle doit être réelle et certaine, c'est-à-dire résulter d'une exploitation effective du fonds. La clientèle doit être licite. La clientèle est protégée par l'action en concurrence déloyale. Le vendeur ne peut pas chercher à reprendre la clientèle qu'il a cédé.

Donc dans le contrat de vente il y a traditionnellement une clause de non-réinstallation.

Pour garantir l'acheteur, le vendeur d'un fonds de commerce doit fournir le chiffre d'affaire de ses 3 derniers exercices et le bénéfice de ses 3 derniers exercices.

### b) **Le nom commercial**

C'est l'appellation sous laquelle une personne physique ou morale exerce son activité. Très souvent, il s'agit d'un nom de famille mais ce peut être un pseudonyme ou un nom de fantaisie.

Le nom commercial étant un élément du fonds de commerce et donc un signe de ralliement de la clientèle, il est vendu avec le fonds de commerce. Le nom commercial est protégé par l'action en concurrence déloyale lorsque par exemple une personne utilise un nom commercial connu pour détourner la clientèle ou même lorsqu'il y a seulement risque de détourner la clientèle.

c) **L'enseigne**

C'est le signe qui permet d'individualiser le fonds de commerce. L'enseigne peut correspondre au nom commercial ou ça peut être tout autre emblème (un dessin, un logo type,...).

L'enseigne peut être cédée avec le fonds de commerce et forcément cédée avec si elle est très connue et elle est protégée par l'action en concurrence déloyale contre tous ceux qui voudraient créer une confusion avec leur propre enseigne.

d) **Les droits de propriété industriels**

Le fonds de commerce peut comprendre parmi ses éléments des monopoles d'exploitation, des dessins, des modèles et des marques.

e) **Le droit au bail**

C'est le droit, lorsque le commerçant est simplement locataire, d'occuper de façon durable les locaux dans lesquels il exploite son fonds en obtenant le renouvellement de son bail quand celui-ci arrive à expiration.

f) **Les licences et autorisations**

Ces éléments font partie du fonds quand leur caducité peut entraîner la disparition du fonds.

**Ex. :** les cartes de transports routiers, les autorisations des taxis ou autorisation d'ouverture de pharmacie  
En revanche, certaines cartes professionnelles sont liées à la personne et donc ne font pas partie du fonds de commerce. Ce sont les cartes d'agences de voyages (autorisation) ou de tourisme.

g) **Les noms de domaines**

Ce sont les sites internet qui sont devenus des signes de ralliement de la clientèle et qui sont donc des éléments du fonds de commerce. Ils ont une valeur patrimoniale, ils peuvent être vendus et donc ils sont protégés. Les noms de domaine doivent être déposés auprès d'organismes qui sont l'Internic NSI pour tous les noms de domaine en .org ou .com et l'AFNIC pour les noms de domaine en France. Lorsque le nom de domaine reprend le nom commercial ou un titre protégé par le droit des marques ou le droit d'auteur, le titulaire peut s'opposer à ce nom de domaine s'il y a risque de confusion.

h) **L'exclusion de certains éléments**

On ne trouvera jamais dans les fonds de commerce :

- Les immeubles (par nature ou par destination)
- Les créances commerciales (droits sur les clients, marchés,...)
- Les dettes commerciales

3) **La nature du fonds de commerce**

A) **Le fonds de commerce est une entité juridique indépendante**

Le fonds de commerce est indépendant des éléments qui le composent. C'est un ensemble de divers biens qui sont agglomérés pour former un nouveau bien. Chacun des éléments qui composent le fonds de commerce conserve sa nature et son statut juridique (marchandises, droit incorporels, ...) et peut faire l'objet de conventions séparées.

Un fonds de commerce ne constitue pas une universalité de droit, ce n'est pas un patrimoine avec un actif et un passif mais c'est uniquement un élément de l'actif du patrimoine du commerçant. C'est seulement une universalité de fait. Ça veut dire que la disparition des éléments servant à attirer la clientèle entraînerait la disparition du fonds lui-même.

**B) C'est un meuble incorporel**

Comme c'est un élément incorporel, donc il n'est absolument pas possible d'y inclure des immeubles. Lorsque la même personne est propriétaire à la fois de l'immeuble et du fonds de commerce qui est exploité dans cet immeuble, il doit faire 2 actes séparés, l'un pour vendre les murs et l'autre pour vendre le fonds.

La règle de l'article 2239 du code civil ne s'applique pas en matière de fonds de commerce :

« en matière de meuble, possession vos titres »

La vente d'un fonds de commerce ne se réalise pas par sa transmission physique, il faut des mesures de publicité.

## **II] la propriété intellectuelle**

### **1) La propriété industrielle**

#### **A) Définition**

La propriété industrielle peut se définir comme l'ensemble des droits qui visent à protéger les créations nouvelles et les signes distinctifs.

#### **B) Les brevets**

##### **a) Les conditions d'obtention du brevet**

Le brevet est un titre délivré par les pouvoirs publics conférant à son titulaire un monopole temporaire d'exploitation, c'est-à-dire un droit exclusif d'exploiter la mention.

Il y a trois conditions :

- L'invention doit être nouvelle, elle ne doit pas être comprise dans l'état connu de la technique.  
La mention ne doit pas avoir été rendue accessible au public avant la date de dépôt de la demande de brevet par une description écrite ou orale ou encore par un usage ou encore par tout autre moyen.
- L'invention doit résulter d'une activité inventive.  
C'est-à-dire ne pas découler directement de l'état de la technique. « l'invention doit poser un problème technique qui n'a pas encore été posé, réaliser un progrès économique ou procurer un avantage économique »
- L'invention doit être susceptible d'une application industrielle, l'objet de l'invention doit pouvoir être utilisé ou fabriqué.

#### b) **Les modalités d'obtention du brevet**

Pour obtenir un brevet sur le territoire français, il faut déposer un dossier auprès de l'Institut National de la Propriété Industrielle (INPI) ou auprès d'une préfecture. Le dépôt est publié au bulletin officiel de la propriété industrielle.

#### c) **Durée de la protection**

20 ans à compter du dépôt de la demande à condition de payer une redevance annuelle.

#### d) **La protection**

C'est une protection contre l'action en contrefaçon. La contrefaçon étant punie civilement et pénalement (octroie de dommages et intérêts a concurrence du préjudice subi et 3 ans d'emprisonnement et 300 000 d'amende).

Il est possible de faire protéger un brevet soit au plan européen soit au plan international.

#### c) **Les dessins et les modèles**

Le dessin : il se définit comme une figure à 2 dimensions sur tout type de support (mode, art, décoration d'intérieur,...).

Le modèle : c'est une figure à trois dimensions ou en relief réalisée à partir de matériau.

a) **Les conditions d'obtention de la protection**

- Le dessin ou le modèle doit être nouveau
- Il ne doit pas porter atteinte à l'ordre public ou aux bonnes mœurs
- Il doit présenter un caractère propre, c'est-à-dire original
- Il doit être apparent, c'est-à-dire perceptible à l'œil

b) **Les modalités d'obtention de cette protection**

Il faut un dépôt à l'INPI et le dossier comprend une déclaration de dépôt, la reproduction du dessin ou du modèle. La protection ne joue que si les redevances sont payées. Le dépôt ne crée qu'une présomption simple de propriété au profit du déposant. Le dépôt est publié au bulletin de la propriété industrielle.

c) **Contenu et durée de la protection**

L'enregistrement par l'INPI d'un dessin ou d'un modèle donne à son créateur le droit exclusif de l'exploiter, de le vendre ou de le faire vendre pendant une durée de 5 ans renouvelable 4 fois par périodes de 5 ans. Le dessin ou le modèle déposé est protégé contre la contrefaçon et là encore il existe une protection européenne et une protection internationale.

D) **La marque**

a) **Les différents signes distinctifs**

La marque est un signe susceptible de représentation graphique servant à distinguer les produits ou les services d'une personne physique ou d'une personne morale des produits et services proposés par ses concurrents.

Les différentes sortes de marques :

- Les marques de fabrique que le fabricant appose sur les produits qu'il fabrique

- Les marques de commerce qui sont apposées par des distributeurs sur les produits qu'ils commercialisent (la marque Carrefour ou la marque repère par exemple)

Des catégories de marques :

- Les marques nominales qui sont constituées d'un ou de plusieurs mots (noms de famille par exemple ou nom géographique)
- Les marques sonores qui sont des sons ou des phrases musicales (jingles)
- Les marques figuratives qui sont des signes autres que des sons ou des mots telles que les dessins, les formes ou les couleurs (les logos)

b) **Les conditions d'acquisition de protection de la marque**

- Le signe choisi ne doit pas être contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs
- Il est interdit d'utiliser les emblèmes nationaux
- Le signe choisit ne doit pas être déceptif c'est-à-dire ne pas décevoir le public mais surtout ne pas le tromper
- Le signe choisit doit avoir un caractère distinctif c'est-à-dire ne pas être constitué exclusivement d'une dénomination nécessaire, générique ou usuelle (banquette lit par exemple n'est pas une marque et clic clac en est une)
- Le signe choisit doit être disponible c'est-à-dire ne pas faire l'objet d'un droit antérieur à titre de marque soit de produit similaire soit de produit très connu
- Le signe choisit ne doit pas correspondre à un signe distinctif à une autre marque

c) **Les modalités**

La demande doit comprendre la représentation graphique de la marque, l'énumération des services auxquels elle s'applique et l'INPI n'enregistre la marque au registre national des marques qu'après vérification. C'est à ce moment que la propriété de la marque prend naissance.

d) **La durée et le contenu de la protection**

La marque est protégée pour une durée de 10 ans à compter du dépôt et la protection est renouvelable indéfiniment par période de 10 ans. Le titulaire d'une marque qui ne renouvelle pas son dépôt à l'issue de chaque période de 10 ans perd son droit et le signe tombe dans le domaine public.

En plus, le propriétaire de la marque encourt la déchéance si la marque n'est pas exploitée et il perd également son droit si la marque devient la désignation usuelle d'un produit ou d'un service (les fermetures éclairées, les bouteilles thermos et les frigidaires par exemple).

La marque est protégée par l'action en contrefaçon et peut être protégée au plan européen et international.

2) **La propriété littéraire et artistique**

A) **Les œuvres protégées**

a) **Les conditions de la propriété**

L'œuvre de l'esprit doit être matérialisées c'est-à-dire apparaitre dans une forme qui la rende concrètement perceptible ou visible. En effet, le droit d'auteur vise à protéger la forme de l'expression mais non pas les idées, les concepts ou les méthodes.

La forme de l'œuvre doit être originale. L'originalité étant définie comme le reflet de la personnalité de l'auteur.

b) **Le champ d'application de la protection**

Toute œuvre de l'esprit est protégée indépendamment de son genre artistique (littéraire, musical, de sa forme), de son mérite et de sa destination.

## **B) Les titulaires du droit d'auteur**

Sauf preuve contraire, la qualité d'auteur appartient à celui sous le nom de qui l'œuvre est divulguée.

Certaines œuvres peuvent être communes à plusieurs auteurs en même temps (les manuels scolaires écrits par plusieurs professeurs, les encyclopédies, ...).

## **C) Quels sont les droits de l'auteur sur son œuvre ?**

Le droit d'auteur n'est soumis à aucune formalité (aucun dépôt).

### **a) Le droit patrimonial de l'auteur**

L'auteur d'un livre, d'un tableau, d'une musique, dispose des droits exclusifs d'exploiter son œuvre sous quelque forme que ce soit et d'en tirer un profit pécuniaire.

Le droit d'auteur persiste au profit de ses ayants-droit pendant une année civile en cours et les 70 ans qui suivent. Au terme des 70 ans, l'œuvre tombe dans le domaine public. Ce droit patrimonial interdit à toute personne de reproduire une œuvre ou de la représenter au public sans l'accord de l'auteur.

Toute reproduction ou représentation d'une œuvre de l'esprit sans autorisation préalable de l'auteur est une contrefaçon.

### **b) Le droit moral de l'auteur**

Le droit moral de l'auteur lui permet de faire respecter son nom, sa qualité d'auteur et son œuvre.

« Nul ne peut porter atteinte à une œuvre et la dénaturer »

Seul l'auteur a le droit de divulguer son œuvre. Il est le seul juge pour savoir si elle mérite ou non d'être publiée. Le droit moral survit après la mort de l'auteur et est transmis à ses héritiers.

### **3) La propriété industrielle**

### **III] Le droit au bail**

#### **1) Définition et justification**

##### **a) Définition**

Le droit au bail est le droit, lorsque le commerçant est locataire, d'occuper de façon durable les locaux dans lesquels il exploite son fonds en obtenant en principe le renouvellement de son bail quand celui-ci se termine.

Le local revêt une importance capitale pour le commerçant puisque la prospérité du fonds est généralement liée à son emplacement.

##### **b) Justification**

Les commerçants se plaignaient de la précarité liée à la durée du bail puisqu'un bail dure généralement 9 ans. Donc, le législateur a donné au bail commercial un statut spécifique dérogeant au droit commun du bail :

L'exploitant du fonds dispose désormais d'un droit au bail, c'est-à-dire d'un droit au maintien dans les lieux et droit au renouvellement du contrat quand celui-ci se termine.

#### **2) Le champ d'application du droit au bail**

##### **a) Les bénéficiaires du bail commercial**

Ce sont les commerçants, les artisans inscrits au répertoire des métiers, les établissements d'enseignement, les sociétés coopératives, les artistes et les personnes publiques (établissements publics, tribunal, ...).

##### **b) Les contrats concernés**

La réglementation s'applique aux baux des immeubles ou des locaux dans lesquels des fonds sont exploités.

Le droit au bail peut concerner les baux des terrains nus sur lesquels le locataire a édifié des constructions à caractère industriel ou commercial, à condition que le propriétaire ait donné son accord pour ces constructions.

La réglementation s'applique aussi aux baux des locaux ou des immeubles accessoires à l'exploitation du fonds si la privation de ces locaux ou immeubles est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et si les locaux accessoires appartiennent au même propriétaire que les locaux principaux. Les baux de moins de 2 ans et les baux emphytéotiques (de 18 à 99 ans) sont exclus du principe du droit au bail.

### 3) **Le régime applicable**

#### A) **Quelles sont les obligations du bailleur et du locataire**

##### a) **Les obligations du bailleur**

Il doit délivrer la chose qui est louée (remettre les clés) et doit entretenir la chose louée (faire les grosses réparations qui incombent au propriétaire).

##### b) **Les obligations du locataire**

- Conserver la chose qui est louée
- Effectuer les réparations locatives
- User de la chose en bon père de famille (normalement)
- Payer le loyer
- Le locataire est responsable des dégradations qu'il a causé

#### B) **La durée du bail commercial**

##### a) **La durée du bail**

Elle est d'au moins 9 ans et le bail ne cesse pas de plein droit à l'expiration du terme fixé à défaut de congé, il est reconduit par tacite reconduction.

##### b) **Le congé du preneur**

Le preneur peut donner congé soit à l'expiration du bail, soit à l'expiration d'une période triennale (tous les 3 ans). Toutefois, le

locataire qui veut prendre sa retraite peut partir à tout moment sous réserve de donner un préavis de 6 mois.

c) **La reprise par le bailleur**

Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'expiration du bail ou à l'expiration d'une période triennale dans des cas limitativement prévus :

- Reconstruire l'immeuble
- Se reloger (lui ou les membres de sa famille)

c) **La destination des locaux**

a) **Le principe**

Certains locaux sont loués pour exercer tout commerce. D'autres sont limités à un groupe d'activité (activité de bureau par exemple). Certains locaux ne peuvent être loués que pour une activité.

Néanmoins, le locataire a la possibilité de changer la destination des locaux loués.

b) **La déspecialisation partielle**

Le locataire est autorisé à joindre à l'activité prévue au contrat des activités connexes ou complémentaires (un débit de boisson peut rajouter une sandwicherie par exemple). Le locataire doit notifier au bailleur son intention d'adjoindre une activité et le propriétaire a 2 mois pour refuser (ne rien dire vaut un oui dans ce cas).

c) **La déspecialisation totale ou déspecialisation plénière**

- Le bailleur et le preneur changent la destination des lieux d'un commun accord
- Le locataire décide de changer d'activité en raison de la conjoncture économique (un vendeur de maillots de bain en Bretagne qui voit que vendre des parapluies c'est mieux). Il doit avoir l'accord du

bailleur dans un délai de 3 mois (et encore une fois, ne rien dire vaut un oui)  
Il faut que l'activité reste compatible avec la destination de l'immeuble.

**D) Le droit au renouvellement du bail**

a) **Les conditions du bénéfice au droit au renouvellement**

- Le locataire doit être français ou assimilé, c'est le cas des ressortissants de l'union européenne
- Le locataire doit être propriétaire du fonds commercial exploité dans les lieux et être immatriculé au registre du commerce et des sociétés sauf s'il exploite son fonds en location gérance
- Le fonds doit avoir été exploité durant les 3 dernières années précédant l'expiration du bail

b) **Mise en œuvre du droit au renouvellement**

Le bail commercial ne prend fin que par un congé délivré pour le dernier jour d'un trimestre civil et au moins 6 mois avant l'expiration du bail. A défaut, le bail se poursuit par tacite reconduction.

Donc le locataire peut demander le renouvellement de son bail dans les 6 mois précédant l'expiration de celui-ci. Le bailleur a 3 mois pour répondre et à défaut de réponse, il est réputé avoir accepté le renouvellement. Si le bailleur donne congé ou refuse le renouvellement, le locataire peut saisir le tribunal pour contester le refus de renouvellement ou pour demander une indemnité.

c) **La fixation du loyer**

Le loyer doit correspondre à la valeur locative de l'immeuble. Si le bailleur et le locataire ne s'entendent pas sur le montant du loyer, celui-ci est fixé par le juge. La révision du loyer peut intervenir tous les 3 ans mais le taux de variation du loyer ne peut pas excéder la variation de l'indice du coût de la construction ou de l'indice trimestriel des loyers commerciaux.

#### d) **L'indemnité d'éviction**

Le bailleur est toujours libre de refuser le renouvellement mais dans ce cas, il doit payer une indemnité qui s'appelle une indemnité d'éviction. Tant que cette indemnité n'a pas été payée, le locataire peut se maintenir dans les lieux. L'indemnité d'éviction est calculée en fonction du préjudice causé par le non renouvellement du bail donc en principe, elle correspond à la valeur du fonds augmentée des frais normaux de déménagement et de réinstallation. Le bailleur peut être dispensé de payer l'indemnité dans 3 cas :

- Lorsqu'il peut justifier d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire (retard dans le paiement des loyers)
- Lorsque l'immeuble doit être démoli en raison de son insalubrité ou parce que son état rend son occupation dangereuse
- Lorsque le bailleur reprend l'immeuble afin de l'habiter personnellement ou d'y faire habiter un de ses proches

### **IV] Les opérations sur le fonds de commerce**

#### 1) **La vente du fonds de commerce**

##### A) **La conclusion du contrat de vente**

##### a) **Conditions de fond**

- Le consentement des partis  
Il doit exister et être exempt de vices (erreur, dol et violence)
- La capacité  
Exclusion du mineur et du majeur sous tutelle, assistance obligatoire pour le majeur sous curatelle
- L'objet  
Il doit être licite
- La cause  
Elle doit être licite

##### b) **Conditions de forme**

- il faut remplir des informations légales :
  - le vendeur doit dire s'il a crée le fonds. S'il l'a acheté il doit mettre les coordonnées du précédent vendeur y compris le nom.
  - Il doit mettre la date et le prix d'acquisition
  - Pour ne pas tromper l'acquéreur, il doit mettre le montant des 3 derniers chiffres d'affaires et le montant des 3 derniers résultats (bénéfice ou déficit)
  
- la publicité de l'acte de vente  
 Dans les 15 jours de la vente, il faut une publicité dans un journal d'annonces légal et au BODACC (Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales). Dans le mois de la vente, il faut une déclaration à l'administration fiscale. Une mutation de fonds de commerce n'existe pas sans déclaration.

## B) **Les effets du contrat de vente**

### a) **Effets entre les partis**

- Le transfert de propriété se fait dès l'accord des partis
- Le vendeur doit délivrer le fonds, garantir à l'acquéreur la possession paisible du fonds (c'est-à-dire le garantir contre l'éviction) et contre les vices cachés
- Le vendeur du fonds a un privilège. Ce privilège s'exerce de 2 façons, d'abord par un droit de préférence. Le vendeur est payé avant les autres créanciers qui n'ont pas de garantie ou qu'un nantissement. Le vendeur à un droit de suite, il peut demander la vente forcée du fonds même si celui-ci a déjà été revendu. En plus de ce privilège, le vendeur a une action résolutoire qui lui permet de demander l'annulation de la vente si le prix n'a pas été payé.

### b) **Effets à l'égard des créanciers**

- Un droit d'opposition dans les 10 jours de la dernière publicité légale. Les créanciers peuvent faire opposition au prix de vente.
- Il y a un droit de surenchère. Un créancier du vendeur peut demander la vente aux enchères du fonds s'il considère que le prix n'est pas assez élevé mais ils courent le risque d'être attributaires du fonds si aucun autre acquéreur ne se présente.

## 2) **L'allocation en gérance**

### A) **La formation du contrat**

#### a) **Les conditions de fonds**

- Respect des conditions générales de validité des contrats  
Un consentement exempt de vices, la capacité des partis et une licéité de la cause et de l'objet.  
En plus, le locataire gérant doit être gérant.
- Le locataire gérant doit s'engager personnellement à exploiter lui-même le fonds de commerce qu'il loue
- Le fonds de commerce mis en location gérance doit avoir été exploité personnellement par le propriétaire du fonds pendant 2 ans

#### b) **Les conditions de forme**

- L'absence de formalisme contrairement à la vente, le contrat de location gérance peut même être verbal  
En revanche, les créanciers du propriétaire doivent être informés du contrat de location gérance puisqu'il n'exploite plus le fonds. Il faut une insertion dans un journal d'annonces légales dans les 15 jours de la conclusion du contrat.
- Le locataire gérant doit se faire immatriculer au registre du commerce et des sociétés dans les 15 jours de la conclusion du contrat

## B) **Les effets du contrat**

### a) **Entre les partis**

- Les obligations des partis  
Le propriétaire doit mettre le fonds à la disposition du locataire gérant.  
Le propriétaire doit avertir le locataire contre les vices cachés et contre une éventuelle éviction.  
Pour sa part, le locataire gérant s'engage à exploiter le fonds en bon père de famille, à payer la redevance prévue dans le contrat.  
Le locataire gérant peut changer la destination du fonds.
  
- La fin de la location gérance  
Le contrat fini au terme fixé. Si aucun terme n'a été fixé, les partis peuvent résilier le contrat unilatéralement.  
Le locataire gérant ne peut percevoir aucune indemnité à la fin du contrat même s'il a accru la valeur du fonds. En revanche, il doit payer les dégradations qu'il aura commises.

### b) **A l'égard des tiers**

- Le bailleur des locaux (le propriétaire des murs)  
Le locataire gérant n'a droit ni au renouvellement du bail commercial ni à indemnités d'éviction en cas de reprise des locaux par le bailleur.
- Les créanciers protégés du propriétaire du fonds peuvent demander le paiement de leur créance au moment où leur débiteur mais son fonds en location gérance.
- Les créanciers du locataire gérant peuvent demander au propriétaire du fonds de payer des dettes du locataire gérant parce que le contrat de location gérance prévoit la solidarité entre le propriétaire et le locataire gérant.

- Le locataire gérant a l'obligation de rembourser toutes ses dettes dès la fin du contrat de location gérance

### 3) **Le nantissement conventionnel du fonds de commerce (!!)**

#### A) **Les conditions du contrat**

##### a) **Les conditions de fonds**

- Respect des conditions générales de validité des contrats (voir plus haut)
- Le débiteur contre qui va être prit le nantissement doit être propriétaire du fonds de commerce
- Le nantissement est un gage constitué sans dépossession du débiteur
- La clientèle fait toujours parti des éléments du nantissement et les marchandises en sont exclues. Les autres éléments du fonds peuvent être nantis selon la volonté des partis.

##### b) **Les conditions de forme**

- Le nantissement est un contrat formel donc il faut un écrit soit un acte authentique (passé devant notaire) soit un acte sous seing privé
- Le nantissement doit être inscrit au greffe du tribunal de commerce pour informer les créanciers

#### B) **Les effets du contrat**

##### a) **Les effets entre les partis**

- Les éléments nantis sont indivisibles  
Même en cas de remboursement partiel de sa dette, le débiteur ne peut pas demander à enlever un des éléments du fonds des éléments nantis
- Le créancier nanti a un droit de préférence, il est payé avant les créanciers chirographaires (qui n'ont aucune garantie) et en plus, ils peuvent demander la vente du fonds de commerce.

- Le débiteur qui fait l'objet d'un nantissement qui veut déplacer son fonds de commerce ou changer son activité commerciale doit en informer les créanciers nantis qui peuvent refuser
- Le contrat de nantissement peut contenir un pacte comissoire qui prévoit qu'en cas de non paiement, le créancier nanti deviendra automatiquement propriétaire du fonds
- Le contrat de nantissement prend fin quand la dette est remboursée ou si le créancier oublie de renouveler son inscription au bout de 10 ans et dans ce cas, la dette devient donc chirographaire

b) **Les effets à l'égard des tiers**

- Le créancier nanti conserve sa garantie si le fonds est vendu, c'est ce qu'on appelle le droit de suite
- Le créancier nanti doit être informé par le propriétaire qui entend résilier le bail commercial