

La clientèle en bail commercial

QU'EST-CE QUE LA CLIENTÈLE ?

La clientèle représente l'ensemble des acheteurs effectifs ou potentiels de biens ou de services proposés par une entreprise.

POURQUOI EST-IL IMPORTANT D'AVOIR UNE CLIENTÈLE EN BAIL COMMERCIAL ?

Comme l'indique l'article L. 145-1 du Code de commerce, le statut des baux commerciaux s'applique aux baux des locaux dans lesquels le preneur exploite un fonds de commerce. Le fonds de commerce représente la clientèle ainsi que l'ensemble des éléments d'attraction de celle-ci tels que l'enseigne, le nom commercial, etc. Si un commerçant n'exploite pas de fonds de commerce dans le local, il ne bénéficie pas des dispositions protectrices du statut des baux commerciaux. Plusieurs arrêts rendus par la Cour de cassation en 2016 ont précisé la notion de clientèle commerciale.

POURQUOI PARLE-T-ON DE « CLIENTÈLE PROPRE » ?

Le commerçant ne bénéficie du statut des baux commerciaux que s'il exploite sa propre clientèle. Il ne bénéficie pas d'une clientèle propre s'il exploite la clientèle appartenant à une autre personne. Ainsi, le bar situé dans un train ne s'adresse qu'à la clientèle du train et ne disposerait pas d'une clientèle propre. De même, un arrêt a décidé il y a quelques années que l'espace de restauration situé dans un champ de course, qui n'était ouvert que les jours de course, ne disposait pas d'une clientèle propre.

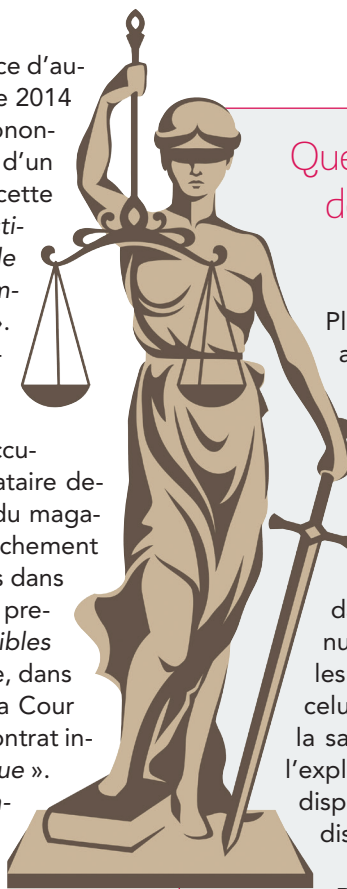
UN FRANCHISÉ BÉNÉFICIE-T-IL D'UNE CLIENTÈLE PROPRE ?

La question s'est posée en effet de savoir si la clientèle appartenait au franchiseur ou au franchiseur. La jurisprudence a fait preuve de souplesse d'agissant de réseaux de franchise en estimant que le franchiseur pouvait disposer de sa propre clientèle, distincte de celle du franchiseur. On rappellera que ce n'est pas sans conséquence puisque le bailleur peut refuser le renouvellement si le preneur n'exploite pas sa propre clientèle. Dans un arrêt remarqué du 27 mars 2002 (n° 00-20732), la Cour de cassation a décidé que « si une clientèle est au plan national attachée à la notoriété de la marque du franchiseur, la clientèle locale n'existe que par le fait des moyens mis en œuvre par le franchiseur, parmi lesquels les éléments corporels de son fonds de commerce, matériel et stock, et l'élément incorporel que constitue le bail, que cette clientèle fait elle-même partie du fonds de commerce du franchiseur puisque, même si celui-ci n'est pas le propriétaire de la marque et de l'enseigne mises à sa disposition pendant l'exécution du contrat de franchise, elle est créée par son activité, avec des moyens que, contractant à titre personnel avec ses fournisseurs ou prêteurs de deniers, il met en œuvre à ses risques et périls ».



L'AUTONOMIE DE GESTION

L'absence de clientèle peut résulter d'une absence d'autonomie de gestion. Dans un arrêt du 15 octobre 2014 (n° 13-24439), la Cour de cassation a eu à se prononcer sur l'existence d'un bail commercial en faveur d'un manège situé dans un centre commercial. Dans cette affaire, la Cour a retenu que le preneur « ne justifiait pas d'avoir une clientèle propre, détachable de l'achalandage du centre commercial qui lui imposait ses horaires d'ouverture et de fermeture ». De même, dans un arrêt du 23 juin 2016 (n° 14-26003), la Cour de cassation a refusé le bénéfice du statut des baux commerciaux à un preneur dans une affaire dans laquelle l'autorisation d'occupation précaire précisait que l'activité de la locataire devait s'exercer pendant les horaires d'ouverture du magasin, le preneur n'avait pas le libre accès aux branchements électriques ni aux bouteilles de gaz, entreposées dans le magasin. Pour toutes ces raisons, l'activité du preneur « était soumise à des contraintes incompatibles avec le libre exercice de son activité ». A l'inverse, dans un arrêt du 19 novembre 2015 (n° 14-13882), La Cour de cassation a requalifié en bail commercial un contrat intitulé « contrat de prestation de service réciproque ». Elle a constaté que la société preneuse « démontrait, par de nombreuses attestations produites, qu'elle disposait d'une clientèle propre au sein de la Vallée-Village, qu'elle assumait seule les risques de son exploitation, disposait de son propre personnel, bénéficiait d'un service de caisse et payait ses charges ».



Quelques exemples d'absence de clientèle propre dans la jurisprudence récente

Plusieurs décisions de justice récentes ont affiné la notion de clientèle propre.

Dans un arrêt du 25 mars 2014 (n° 12-35295), un bailleur contestait l'exploitation d'un fonds de commerce de club de sport par un preneur, estimant que la clientèle appartenait à l'association de Taekwondo qui se réunissait dans les lieux. La Cour de cassation a retenu que le nom du preneur apparaissait sur les affiches et le site Internet du club, que celui-ci avait financé les aménagements de la salle et qu'il jouait un rôle essentiel dans l'exploitation de la salle de sport. Le preneur disposait donc bien d'une clientèle propre distincte de celle de l'association.

Dans un arrêt du 28 janvier 2015 (n° 13-24661), la Cour de cassation a refusé le bénéfice du statut des baux commerciaux à un bar-restaurant exploité dans un stade. La Cour d'appel a analysé le détail des rapports entre les parties. Une convention entre le bailleur et le restaurateur mentionnait expressément que le preneur ne disposait pas d'un fonds de commerce. La convention mentionnait des contraintes liées à l'organisation de soirées ou de dîners à la suite de manifestations sportives. Le restaurant s'engageait à servir un repas par jour aux joueurs du club à un prix défini par le contrat. L'exploitation avait lieu dans le parc municipal des sports, relevant du domaine public. L'ensemble de ces éléments démontrait l'absence de clientèle propre du preneur.

LA PREUVE D'UNE CLIENTÈLE PROPRE

Rien n'interdit à un preneur d'arriver à apporter la preuve d'une clientèle propre. Un arrêt du 13 janvier 2015 (n° 13-14043) en apporte une illustration intéressante. Dans cet arrêt, un bar-restaurant était exploité au sein d'un golf. Le contrat conclu entre le propriétaire du golf et le bar-restaurant stipulait que l'accès au restaurant et au bar était strictement réservé à l'usage exclusif des membres du golf et de leurs invités. Toutefois, l'exploitant du bar-restaurant a réussi à faire reconnaître l'application du statut des baux commerciaux. Il a en effet pu fournir des attestations de clients justifiant qu'ils avaient pu prendre un repas au dit restaurant sans justifier de l'une des qualités susvisées. Un constat d'huissier démontrait que le restaurant était facile d'accès aux personnes ne fréquentant pas le golf. L'ancien exploitant avait lui aussi déclaré avoir été autorisé verbalement à recevoir une clientèle autre que les joueurs de golf. Pour toutes ces raisons, décidait la Cour de cassation, le preneur « disposait d'une clientèle extérieure avec l'accord tacite, ancien et pérenne de la bailleuse ». Dans le même arrêt, le bailleur contestait l'autonomie de gestion du preneur. La Cour de cassation décida qu'il appartenait au bailleur, qui contestait l'application du statut des baux commerciaux, d'établir que l'exploitant était soumis à des contraintes incompatibles avec le libre exercice de l'activité. Tel n'était pas le cas en l'espèce.

Comme on peut le voir avec cet arrêt, les tribunaux ne privent le preneur de son droit au statut des baux commerciaux qu'avec réticence. La preuve peut être difficile à apporter pour le bailleur et, même lorsqu'il dispose de documents écrits, ceux-ci peuvent être contestés par la réalité de l'exploitation.

Fiche pratique rédigée par Olivier BEDDELEEM