

DROIT Ce qu'il faut savoir lors d'une reprise de commerce et de locaux commerciaux

«Pas-de-porte» ou «pas» de porte



OLIVIER RAEMY
PRÉSIDENT
USPI-VALAIS

gueur dans le droit du bail et le code des obligations.

Tout d'abord, il ne faut pas confondre reprise de commerce et reprise de locaux commerciaux. Si c'est le commerce qui est transmis, le repreneur bénéficie des infrastructures spécifiques et du portefeuille de clients de l'ancien propriétaire. Dans ce cas, un pas-de-porte peut être légitime car la reprise du commerce est indépendante des locaux: ils sont un accessoire du commerce, sujets à un «transfert de bail». Attention, le transfert de bail est régi par le droit du bail. Le pas-de-porte est réglementé. En particulier, il ne doit pas mettre en péril la continuation du bail par le repreneur; et le vendeur reste garant solidaire jusqu'à la prochaine échéance du bail.

Si les locaux sont transmis, mais pas le commerce – par exemple une boutique d'habillement qui deviendrait une droguerie – alors le pas-de-porte ne se justifie pas pour le bien immobilier. Le locataire sortant peut demander une re-



prise mais pas l'exiger. Libre au locataire entrant de reprendre ou non des biens de l'ancien occupant. Le nouveau locataire pourrait se prévaloir de l'art. 254 CO relatif à la transaction couplée: lors de la remise de locaux commerciaux, il n'est pas admissible de subordonner l'obtention du bail commercial au paiement d'une somme. Cette der-

nière est nulle au regard du droit. Le bail est le seul acte juridique valide qui rentre en ligne de compte. La convention de pas-de-porte entre l'entrant et le sortant peut tomber sous le coup de l'art. 20 du CO (contrat illicite) ou 21 (lésion).

Les professionnels de l'immobilier respectueux du droit ne facturent

aucun pas-de-porte. En général, les conventions de pas-de-porte entre locataires sortant et entrant devraient rester exceptionnelles, et les montants en jeux modiques sous peine de nullité. Lorsque c'est l'activité commerciale qui est remise, chaque cas est particulier et relève plutôt du droit des sociétés que de celui du bail.