



Avec la collaboration de

**Maître David DOKHAN**  
**AVOCAT À LA COUR D'APPEL DE PARIS**  
Docteur en Droit public - Avocat associé  
45 rue Saint-Anne - 75001 Paris  
Tél. : 01 40 15 93 21  
Mail : contact@dm-avocats.fr

Paris, le 08 février 2024

## FOCUS JURIDIQUE SUR LA CESSION D'UN FONDS DE COMMERCE D'UN COMMERÇANT NON-SÉDENTAIRE

La loi n°2014-626 dite PINEL du 18 juin 2014 a fixé le régime juridique de la cession de fonds de commerce d'un commerçant non sédentaire. La jurisprudence en a déterminé les contours.

### Que dit la loi PINEL ?

**Le texte :** Article L2224-18-1 du code général des collectivités territoriales

« Sous réserve d'exercer son activité dans une halle ou un marché (1) depuis une durée fixée par délibération du conseil municipal dans la limite de trois ans (2), le titulaire (3) d'une autorisation d'occupation peut présenter (4) au maire une personne comme successeur, en cas de cession de son (5) fonds (6). Cette personne, qui doit être immatriculée au registre du commerce et des sociétés (7), est, en cas d'acceptation par le maire (8), subrogée (9) dans ses droits et ses obligations.

En cas de décès, d'incapacité (10) ou de retraite du titulaire, le droit de présentation est transmis à ses ayants droit (11) qui peuvent en faire usage au bénéfice de l'un d'eux. À défaut d'exercice dans un délai de six mois à compter du fait générateur (12), le droit de présentation est caduc (13). En cas de reprise de l'activité par le conjoint du titulaire initial, celui-ci en conserve l'ancienneté pour faire valoir son droit de présentation (14).

La décision du maire (15) est notifiée au titulaire du droit de présentation et au successeur présenté dans un délai de deux mois (16) à compter de la réception de la demande. Toute décision de refus doit être motivée (17) ».

## Commentaires :

1

Il s'agit d'un texte qui vise spécialement les **commerçants non-sédentaires (CNS)**.

2

Le **conseil municipal** doit décider de la **durée minimale d'ancienneté** sur le marché pour prétendre au bénéfice de cette loi. Cette durée ne peut être supérieure à **trois ans**. À défaut de cette délibération, le règlement de marché ne pourrait fixer une ancienneté supérieure à **trois ans**.

3

Seul le **titulaire d'un emplacement** peut céder son fonds de commerce. Un **passager** (aussi appelé volant par certaines communes) ne peut bénéficier de ce dispositif car il n'est pas réputé détenir un fonds de commerce.

4

Le **commerçant non-sédentaire titulaire**, exerce un droit de présentation, soumis à l'agrément du **Maire** qui peut donc refuser de transférer l'emplacement au successeur pressenti.

5

**SON fonds de commerce** : le successeur doit commercialiser le **même produit**. Un poissonnier ne peut vendre son fonds à un **non-poissonnier**.

6

Il s'agit de céder un **fonds de commerce** : on ne cède jamais « son » emplacement occupé sous couvert d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public (**AOT**), laquelle est toujours personnelle, précaire et révocable à tout moment sur décision du **gestionnaire du domaine public** (le **Maire**). L'**AOT**, qu'elle soit unilatérale (arrêté du **Maire**) ou conventionnelle (contrat signé entre la Commune et le CNS), n'est pas un **bail commercial**, qui offre lui, une **sécurité juridique** (durée garantie, indemnité d'éviction, etc.).

7

Le **CNS** doit exercer de façon effective l'activité **non-sédentaire**. Il doit être inscrit au **RCS**.

8

« *En cas d'acceptation* » ? Le **Maire** peut donc refuser d'agrément le **cessionnaire** (= le successeur, le repreneur).

**9**

**Subrogation** : « Il y a subrogation de personne quand une personne succède à une autre et entre au lieu et place de l'autre pour exercer ses droits et actions, c'est-à-dire ses droits personnels ». L'**AOT**, avec toutes ses caractéristiques (lieu de l'emplacement, dimension de l'étal, durée, ...) est **transférée au successeur**. Il ne s'agit pas d'une nouvelle **AOT**.

**10**

**Incapacité ?** Stricto sensu : curatelle, tutelle, ... ou incapacité physique suite à maladie, accident et si oui, un taux d'incapacité est-il exigé ? **La loi ne précise pas.**

**11**

**Ayants-droit** : comment s'opère entre eux la sélection ? Risque de conflit entre deux **ayants-droit** (enfants du cédant) chacun intéressé de reprendre l'activité.

**12**

**Fait générateur ?** Le décès, l'incapacité ou la retraite.

**13**

Au-delà de **six mois**, il n'est plus possible d'exercer le droit de présenta-

**14**

À relier avec le **point 2** ci-dessus.

**15**

Le **Maire** est **seul compétent** pour se prononcer sur le repreneur présenté par le titulaire de l'emplacement. Ni le **Conseil municipal**, ni la **Commission de Marché**, ni le cas échéant le concessionnaire, statue sur la demande de cession.

**16**

Si le **Maire** n'a pas répondu par écrit aux deux commerçants non-sédentaires concernés, dans un délai de **deux mois** après avoir reçu la demande de succession, **il n'y a pas d'agrément.**

**17**

Le **Maire** peut s'opposer à la **cession** pour des motifs d'intérêt général liés au bon fonctionnement du marché et tirés de la meilleure utilisation du domaine public. Ex. : pour permettre l'installation du commerce non ou sous représenté ; pour écarter un successeur susceptible de créer des troubles à l'ordre public ; pour modifier le périmètre du marché, ... Il s'agit d'une appréciation discrétionnaire mais non arbitraire, l'**intérêt général** doit guider la décision du **Maire**.

## Que dit la jurisprudence ?

### Entrée en vigueur de la loi

L'article L2224-18-1 du CGCT ne s'applique qu'aux fonds de commerce « dont les exploitants occupent le domaine public en vertu de titres délivrés à compter de son entrée en vigueur » soit à compter du 20 juin 2014 (CE, 24 novembre 2014, Sté des remontées mécaniques Les Houches-Saint-Gervais, 352402).

### Condition préalable

**L'AOT doit résulter d'un titre écrit** : arrêté municipal ou convention (CE, 19 juin 2015, société immobilière du port de Boulogne, 369558). La tolérance de la Ville (CE 15 avr. 2011, n° 308014, SNCF) et le paiement des droits de place, (CE 11 juin 1971, n° 77307, Dame Chanuel) ne permettent pas de suppléer au défaut d'un titre d'occupation :



*« Nul ne peut, sans disposer d'un titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public. Eu égard aux exigences qui découlent tant de l'affectation normale du domaine public que des impératifs de protection et de bonne gestion de ce domaine, l'existence d'une autorisation d'occupation privative ne peut se déduire de sa seule occupation effective, même si celle-ci a été tolérée par l'autorité gestionnaire et a donné lieu au versement de redevances domaniales. En conséquence, une autorisation d'occupation du domaine public ne peut être tacite et doit revêtir un caractère écrit. »*

*(Tribunal administratif de BORDEAUX, 15 janvier 2024, n°2206456 ; le juge des référés avait jugé en sens contraire dans cette même affaire, TA BORDEAUX, 2 janvier 2023, n°2206455).*

### Un titre détenu par une personne physique



*« Le titulaire d'une autorisation d'occupation d'un emplacement de marché est une personne physique, y compris lorsqu'elle exerce son activité pour le compte d'une société dont elle est la représentante légale. »*

*(Tribunal administratif de LILLE, 19 octobre 2022, n°2009043).*

## **Fonds de commerce sur le domaine public, possible ou non ?**

Possible en principe :



« Bien que la concession d'un emplacement sur un marché municipal fût un bien hors commerce, ni cessible, ni saisissable », un fonds de commerce auquel était attachée une clientèle, peut exister. »

*(Chambre commerciale, 4 février 2014 / n° 12-25.528).*

Autre indice : l'article L2224-18-1 CGCT régit précisément la cession d'un fonds sur le domaine public ...

Cependant, la reconnaissance du fonds pourrait être écartée lorsque l'AOT (surtout conventionnelle) contiendrait une série de clauses exorbitantes du droit commun (contrôle poussé de la Commune, sur l'activité) incompatibles avec un véritable projet d'entreprise (Civ. 3e, 13 mars 2002, no 00-18.218 ).

**Exemple** : refus de reconnaître une clientèle propre à l'exploitant d'une activité de location de bateaux dans le bassin du jardin du Luxembourg relevant du domaine public de la Ville de PARIS.



« Ne justifie pas d'une clientèle propre dès lors que, soumis au règlement intérieur du jardin du Luxembourg, [le commerçant] ne pouvait exercer son activité que pendant les horaires d'ouverture du jardin et s'en trouvait privé en cas de fermeture, que ses clients ne constituaient pas une clientèle autonome indépendante de la situation de son exploitation, qu'il bénéficiait de l'attractivité exercée par le site du jardin et ne démontrait aucune fidélisation de clients qui résulterait de ses qualités de commerçant et que, de surcroît, la questure du Sénat fixait les prix de location des bateaux, privant ainsi l'exploitant de son autonomie. »

*(3.ème ch. Civile, 5 avril 2018, 17-10.466)*

## **Le repreneur doit vendre le même produit que celui figurant sur l'autorisation du cédant**



« M. A. ne pouvait être autorisé, dans le cadre de la succession de son père, qu'à vendre les produits que ce dernier était autorisé à vendre, soit les fruits exotiques et P.T.O.A. Dans ces conditions, en l'autorisant, dans le cadre de cette succession, à vendre des fruits et légumes, la maire de Paris a méconnu les dispositions de l'article L. 2224-18-1 du code général des collectivités territoriales. »

*(Cour administrative d'appel de PARIS, 17 mars 2023, n022PA02699).*





## Faculté et non obligation d'agréer le successeur

Le maire n'est jamais tenu d'agréer le successeur, même si ce dernier remplit les conditions légales minimales (inscrit au RCS par ex.)



*« Ce dispositif de présentation constitue une faculté offerte au bénéficiaire d'une autorisation d'occuper un emplacement de marché, laquelle opportunité n'a pas pour effet de créer une obligation pour le maire à qui un successeur est présenté. »*

*(Tribunal administratif de Rouen, 30 mars 2023 / n° 2001971 ; dans le même sens : Cour administrative d'appel VERSAILLES, 19 décembre 2019, n°18VE02574).*

## Motivation obligatoire du refus

*Cour administrative d'appel de MARSEILLE, 8 nov. 2021, 20MA00029*

Par exemple, le Maire ne peut se borner à indiquer :



*« Si la loi offre au bénéficiaire d'une autorisation d'occuper un emplacement de marché la faculté de présenter un successeur au maire, il est loisible à celui-ci d'accorder ou non l'autorisation sollicitée en faisant application des dispositions du règlement du marché en matière d'ancienneté et d'assiduité. »*

*(Tribunal administratif de MONTPELLIER, 2 novembre 2022, 2101013).*

Le Maire apprécie la demande au regard de la loi PINEL et aussi des dispositions du règlement de marché, pour peu qu'elles soient compatibles (TA GRENOBLE, 4 avril 2023, n°2005551).

**Exemple de refus :** précitée :



*« La décision [refusant le successeur] repose sur la volonté de la commune de Sevrans de maintenir une diversité de l'offre commerciale proposée sur le marché de la commune en matière de boucherie et particulièrement de boucherie traditionnelle susceptible de commercialiser de la viande de porc alors que l'ensemble des autres détaillants présents sur ledit marché répond à l'appellation « halal » et ne propose pas de vente de porc. »*

*(Cour administrative d'appel de VERSAILLES, 19/12/2019).*

**Fiscalité**

« La cession d'un fonds de commerce sur le domaine public n'est pas soumise au paiement des droits d'enregistrement prévus par l'article 725 du code général des impôts qui ne vise que la cession des baux commerciaux. »

(CE 26 févr. 1990, Sté Brambi Fruits, req. no 84156 ; Com. 15 mai 1990, Comptoir des Produits Laitiers, no 89-10.166).

**ADHÉRENTS, N'HÉSITÉZ PAS À NOUS POSER TOUTE QUESTION !**

**NOUS CONTACTER**

Organisation des Poissonniers Écaillers de France  
98 boulevard Pereire | 75017 PARIS  
[contact@poissonniers.com](mailto:contact@poissonniers.com)

