



Le contrat de location du snack-bar d'un camping réservé à ses propres clients n'est pas un contrat de location-gérance

Commentaire d'arrêt publié le **06/05/2021**, vu **4552 fois**, Auteur : [CABINET ANDREANI-HUMBERT](#)

Le locataire-gérant doit avoir une clientèle propre et une autonomie de fonctionnement. C'est ce qu'a rappelé la Cour de cassation dans un arrêt récent (Cass. Com. 10 février 2021, n° 19-12.690).

En l'espèce, un camping avait donné en location son snack-bar, à destination de ses seuls clients propres, à un exploitant à qui elle imposait horaires et cahier des charges. L'un des fournisseurs de l'exploitant insolvable a essayé de se faire régler des sommes impayées directement par le camping, au motif que le propriétaire du fonds est solidairement responsable des dettes de son locataire-gérant contractées à l'occasion de l'exploitation du fonds (L. 144-7 du C. Com.).

La Cour d'appel, pour faire droit à cette demande, avait retenu la préexistence d'une licence IV et d'une clientèle déjà constituée par le camping avant la mise en location du snack.

La Cour de cassation a rappelé que ces critères étaient insuffisants à démontrer l'existence d'un contrat de location-gérance. En effet, le snack n'étant accessible qu'aux seuls clients du camping et l'exploitant étant tenu d'assurer au profit des ceux-ci une activité de restauration selon les horaires et les types de prestations définis au cahier des charges du camping, ainsi que se plier aux impératifs d'animation du camping, il ne bénéficiait d'aucune autonomie de fonctionnement et donc d'aucune clientèle propre.

Or, la qualification d'un contrat de location-gérance repose sur la réunion de trois conditions (article L. 144-1 du Code de commerce) :

- La mise en location d'un fonds de commerce ou artisanal, dont l'élément essentiel est la clientèle propre ;
- Une exploitation de l'activité aux risques et périls de l'exploitant, et non pas comme mandataire ou salarié, ce qui suppose une autonomie de fonctionnement inexistante au cas d'espèce ;
- Le règlement d'un loyer, encore qualifié de redevance, point qui ne faisait pas difficulté dans l'arrêt commenté.

Crédit dessin: Michel Szlazak

Article rédigé par Me Céline Humbert - CABINET ANDREANI-HUMBERT