



Location-gérance, sort du salarié et liquidateur qui réalise les actifs

Commentaire d'arrêt publié le 29/04/2019, vu 5776 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Quid du transfert du droit du contrat de travail au profit du bailleur lorsque le locataire-gérant est en liquidation judiciaire, le contrat de location-gérance résilié et les actifs du fond réalisés par le mandataire liquidateur,

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu en ce début d'année 2019 qui vient aborder la problématique spécifique du sort des salariés en présence d'un contrat de **location-gérance**, lorsque le locataire gérant fait l'objet d'une liquidation judiciaire et que le bailleur du fonds, au titre de la solidarité contractuelle, doit faire face aux salariés.

Cette jurisprudence est intéressante puisqu'elle met en exergue le comportement du mandataire liquidateur qui se retranche derrière la solidarité légale au profit du bailleur.

L'article L 1224-1 du Code du Travail dispose « *Lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise.* »

La Cour de Cassation rappelle que la résiliation du contrat de **location-gérance** d'un fonds de commerce entraîne le retour du fonds à son propriétaire et le transfert des contrats de travail conclus précédemment avec le locataire, sauf à démontrer que le fonds était inexploitable ou en ruine au jour de cette résiliation.

Telle est la charge de la preuve qui peut peser sur les épaules du bailleur, qui se retrouve mis en difficulté, alors que le mandataire liquidateur en charge de la liquidation judiciaire du locataire gérant se refuse à licencier le salarié et le renvoie vers le bailleur,

Dans pareil cas, il n'est pas rare, devant la résistance naturelle du bailleur, de constater que le salarié engage une action prud'homale contre le bailleur, au contradictoire du mandataire liquidateur et de l'AGS.

Dans cette affaire, par contrat du 10 décembre 2009, Madame Z, bailleuse commerciale, a donné en location-gérance son fonds de commerce de café restaurant à la société PL.

Le 17 décembre 2009, cette société a engagé Madame B en qualité de plongeuse.

Une procédure de redressement judiciaire a été ouverte au bénéfice de la société PL le 14 décembre 2011, convertie en liquidation judiciaire le 25 avril 2012.

Le mandataire liquidateur a par lettre du 27 avril 2012, notifié à Madame Z, bailleuse, la résiliation du contrat de location gérance et l'a informée du transfert des contrats de travail.

Cette dernière a, par lettre du 1^{er} mai 2012, notifié à Madame B son licenciement pour motif économique.

La salariée a finalement engagé une action en justice.

L'arrêt attaqué considérait que les dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du Travail étaient inapplicables au bailleur lorsque les éléments corporels ou incorporels nécessaires à l'exploitation de son fonds ne lui étaient pas remis à la suite de la résiliation du contrat de **location-gérance**.

Il convient de rappeler qu'en droit de l'entreprise en difficulté, le prononcé de la liquidation judiciaire du locataire gérant impose la réalisation de ses actifs par le mandataire liquidateur et exclut qu'ils soient remis au bailleur du fonds de commerce à la suite de la résiliation du contrat de **location-gérance**.

Fort de ce droit de l'entreprise en difficulté, il paraissait assez logique au bailleur de venir opposer au mandataire liquidateur le fait qu'il avait procédé, dans le cadre des opérations de liquidation judiciaire, à la vente aux enchères des meubles et équipements de la société PL qui exploitait ledit bail commercial.

Le bailleur considérait que ces meubles et équipements étaient indispensables à l'exploitation du fonds, auquel cas il était inexploitable pour avoir été vendus par le mandataire liquidateur, et que l'article L. 1224-1 du Code du Travail ne pouvait s'appliquer.

Ce point est important.

En effet, il importe de préciser qu'après avoir réalisé l'ensemble des actifs mobiliers du local, le mandataire a restitué les clés dudit fonds de commerce au bailleur six mois après la résiliation du contrat de **location-gérance**.

Dans cette décision, la Cour de Cassation a considéré que la résiliation d'un contrat de **location-gérance** entraînant le retour du fonds loué au bailleur, le contrat de travail qui lui est attaché se poursuit avec ce dernier.

Deux remarques s'imposent.

Le mandataire liquidateur a réalisé les actifs du fonds de commerce, meubles et équipements et il apparaît évident pour le bailleur que l'exploitation du fonds de commerce était impossible sauf à investir des sommes importantes.

Le retard pris par le mandataire liquidateur pour rendre les clés pourrait impacter clairement la reprise d'activité et donc la reprise des salariés.

C'est donc par l'attitude désinvolte du mandataire liquidateur qui gère sa liquidation judiciaire sans se préoccuper des tenants et aboutissants du transfert de droit de la **location-gérance** au profit du bailleur que celui-ci se retrouve dans l'incapacité d'exploiter et peut considérer que le transfert n'est pas de droit.

L'attitude du mandataire liquidateur est d'autant plus affligeante que lorsque le bailleur récupère le salarié, il motive sa lettre de licenciement pour motif économique en date du 2 mai 2012 ainsi : « *je suis dans le regret de vous informer que votre contrat de travail prend fin dès réception de cette lettre pour la raison suivante : liquidation judiciaire de la SARL PL, prononcée le 25 avril 2012 par le tribunal de grande instance* ».

Pour autant la Cour de Cassation considère que le licenciement n'est pas motivé par des difficultés économiques objectivement justifiées est dépourvu de cause réelle et sérieuse ;

Selon la Haute juridiction, le seul constat de la liquidation judiciaire de la SARL PL intervenue le 24 avril 2012, ne permet pas à lui seul de caractériser le motif économique justifiant le licenciement.

Et pourtant...,

Dans cette affaire l'attitude du mandataire liquidateur est critiquable car elle amène à tromper la religion du bailleur qui considère qu'il ne peut plus exploiter.

Il est bien évident que restituer les clés six mois après la liquidation judiciaire et avoir mis fin au contrat de **location-gérance** et profiter de ce laps de temps pour réaliser l'ensemble des actifs est à mon sens sujet à critique.

Si la Cour de Cassation considère que le bailleur est tenu de récupérer le salarié au titre de transfert de droit, cela n'exonère absolument pas le mandataire liquidateur de sa responsabilité personnelle et professionnelle pour avoir exposé le bailleur à une action prud'homale où il serait mis à défaut.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr