Image not found or type unknown

Les possibles causes de cessation du contrat de location-gérance.

publié le **25/04/2015**, vu **42275 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

De manière classique, la durée du contrat de location-gérance peut être fixé par le contrat lui-même.

1. Arrivée du terme.

De manière classique, la durée du contrat de location-gérance peut être f**ixée par le contrat lui-même.**

Dans ce cas, le contrat prend fin à l'expiration du terme convenu.

Les articles 1738 et 1759 du Code civil disposent la **tacite reconduction en matière de baux immobiliers.**

Concernant les baux mobiliers, la jurisprudence avait d'abord indiqué qu'ils n'entraient pas dans cette application. (T. com. Marseille, 22 oct. 1919).

Pour autant, la Cour de cassation a décidé, par la suite, d'**appliquer cette disposition à la location-gérance.** (Cass. com., 7 juill. 1966).

Par conséquent, la tacite reconduction s'opère pour une période indéterminée et dans ce cas le contrat ne donne lieu à aucune publicité nouvelle. (Cass. com., 5 mai 1961).

Cependant, le maintien dans les lieux du preneur contre la volonté du bailleur ne constitue pas tacite reconduction. (CA Nancy, 1er déc. 1941).

2. La dénonciation des contrats à durée indéterminée.

Dans le cadre d'un contrat de location-gérance à durée indéterminée, **les parties peuvent décider d'y mettre fin en donnant congé.**

En général, le contrat indique le délai de préavis.

Si tel n'est pas le cas, les parties doivent se référer à l'usage en la matière. (CA Lyon, 6 mai 1931).

Pour leur part, les tribunaux ont reconnu leur faculté d'accorder un délai plus long si le préavis indiqué par l'une des parties est trop court. (T. com. Marseille, 4 févr. 1932).

Si le contrat de location-gérance ne permet pas à l'une ou l'autre des parties de le faire cesser, soit après une durée déterminée soit à la suite d'une durée de préavis, **le contrat sera considéré comme perpétuel et donc nul.** (Cass. civ., 20 mars 1929).

Dans la pratique, la location du fonds de commerce n'est jamais perpétuelle si elle pose pour limite l**a durée du bail des locaux dans lesquels il est exploité**, malgré la faculté de renouvellement pouvant être refusée. (Cass. com., 15 nov. 1950).

La location ne s'avère pas non plus perpétuelle s'il s'agit d'un fonds de commerce d'une société dont le terme est nécessairement le même que celui de la société.

Il est nécessaire de préciser que **le congé d'une des parties ne doit pas être équivoque**, au risque de ne pas valoir dénonciation du contrat. (Cass. com., 9 mars 1970).

3. Le cas de la résiliation.

Le contrat de location-gérance peut également prendre fin à la suite d'une **résiliation amiable** ou bien d'une **résiliation judiciaire** pour défaut d'exécution des obligations par le propriétaire ou le gérant.

Le juge des référés semble compétent pour prendre la décision, sauf si la contestation s'avère sérieuse. (CA Paris, 5 nov. 1928).

Sauf clause particulière, le **refus du renouvellement du bail des locaux** ne peut constituer une cause de rupture unilatérale du contrat de location-gérance. (Cass. com., 27 sept. 2003).

En l'absence de clause admettant la résiliation unilatérale, **la demande judiciaire est de principe** en application de l'article 1184 du Code civil.

Dans ce cas, le juge apprécie au cas par cas l'importance de l'inexécution. (CA Paris, 1re ch., 23 juill. 1993).

Le juge évalue alors si la réparation doit d'accommoder de dommages-intérêts ou si elle exige la résiliation immédiate mettant un terme à la location gérance. (CA Besançon, 2e ch. civ., 2 mai 1990).

La résiliation est alors de principe à l'égard d'un contrat successif. Elle n'entraine pas son anéantissement rétroactif.

La résiliation judiciaire ne peut opèrer "pour le temps où le contrat a été régulièrement exécuté". (arrêt du 30 avril 2003 de la 3e chambre civile de la Cour de cassation).

La sanction pour une non-exécution dès l'origine d'un contrat à exécution successive n'est pas du ressort de la résiliation.

Contrairement à la résiliation et la résolution, **la nullité sanctionne l'absence de certaines conditions exigées au jour de la conclusion.**

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cependant, son effet rétroactif de principe ne pourraient aboutir à un enrichissement sans cause du locataire par la restitution des loyers versés étant donné qu'il a tiré profit de l'exploitation des fonds. (CA Nîmes, 22e ch., 22 mars 1990).

Sous réserves de dénaturation, le juge du fond est souverain dans l'appréciation de la gravité de l'infraction commise. (Cass. 3e civ., 5 oct. 1994).

L'omission de garantie du locataire-gérant à l'égard d'une activité complémentaire à celle du fonds de commerce ne constitue pas une infraction suffisamment grave justifiant les résiliation judiciaire du bail commercial. (CA Paris, 16e ch., 19 juin 2002).

La succession d'incidents de paiement et un arriéré de loyers impayés correspondant à 21 mois de location ainsi qu'une violation du contrat par une sous-location justifient le prononcé de résiliation du bail. (CA Grenoble, 2e ch. civ., 8 avr. 1997).

Dans la pratique, le juge peut prononcer **la résiliation aux tords du preneur** en majorité dans les cas de sous-location, interdite dans le contrat (CA Paris, 16e ch., 20 nov. 2002), de cession de droit de bail prohibée et en infraction au bail (CA Paris, 16e ch., 16 nov. 1993), de violation de l'obligation d'occupation personnelle ((CA Paris, 16e ch., 16 juin 1994), de non respect lors de la cession du bail à un successeur des formalités prescrites par les clauses du bail (CA Paris, 16e ch., 29 sept. 1988) ou encore en cas de graves négligences relatives) l'entretien des locaux de la part des preneurs entrainant l'incendie des locaux, l'entretien incombant aux locataire. (CA Aix-en-Provence, 4e ch. civ., 9 nov. 1994).

La résiliation aux tords du bailleur peut également être prononcée pour avoir empêcher la prise de possession des lieux par le nouveau locataire-gérant (CA Reims, ch. civ., 4 mai 1988).

Cependant, la connaissances de l'irrégularité de la location-gérance depuis plusieurs années ne suffit pas à justifier la résiliation du bail en cours de location. (CA Reims, 14 déc. 1993).

Dans l'ensemble des cas de résiliation, **le propriétaire hérite d'une entité économique ainsi que des contrats en cours si l'activité n'avait pas totalement disparu.** (Cass. soc., 11 mai 1999).

En guise d'autre exemple de cause de résiliation nous pouvons citer l'exploitation insuffisante qui disperserait la clientèle. (Cass. com., 8 févr. 1966).

En cas de **disparition du fonds de commerce**, il n'a pas été admis la nullité du contrat de location-gérance dans le cas où les locataires-gérants avaient exercé dans les lieux pendant 10 mois générant un chiffre d'affaires de 170 303 euros et que l'exploitation du fonds avaient cessé depuis 22 mois. La cessation temporaire d'exploitation n'impliquait pas en elle-même la disparition de la clientèle.

En cas de **non paiement des redevances ou d'inexécution par le locataire d'autres clauses et conditions de la convention**, le contrat de gérance contient souvent une clause portant résiliation de plein droit à la suite d'un sommation infructueuse.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

L’expulsion peut être demandée en référé (CA Paris, 30 mars 1931).

Le locataire peut élever une contestation sérieuse touchant au fond du droit. (CA Paris, 5 nov. 1928).

4. La nullité du contrat de location-gérance.

Le prononcé de la nullité entraine la fin du contrat de location-gérance.

L’article L.144-10 du Code de commerce dispose que la **nullité est encourue lorsque les conditions légales d’ordre public ne sont pas remplies par le contrat.**

La nullité sanctionne les prescriptions de la loi concernant la conclusion même du contrat. Elle ne sanctionne pas les prescriptions relatives à la publicité qui n’ont pour objet que l’information des tiers. (Cass. com., 5 mars 1969).

En application de l’article L.144-10**, la nullité n’a d’effet qu’entre les parties**. Elle ne peut être invoquée à l’encontre des tiers. (Cass. com., 12 janv. 1981).

5. Le cas du décès et de l’impossibilité d’exploiter le fond de commerce.

Le contrat est affectée par l’intuitus personae. Par conséquent, la location-gérance prend fin par le décès de l’exploitant.

Dans le même sens, le contrat prend fin dans l’impossibilité d’exploiter le fond, notamment du fait de sa mobilisation. (T. civ. Caen, 17 avr. 1940).

6. Le cas du redressement judiciaire.

La jurisprudence a évolué vers le **maintien du contrat de location-gérance**, malgré l'ouverture d'une procédure collective et en dépit d'une clause de résiliation de plein droit (Cass. com., 17 mars 1975).

L’article L.621-28 du Code de commerce dispose : « **[...] nonobstant toute disposition légale ou toute clause contractuelle, aucune indivisibilité, résiliation ou résolution du contrat ne peut résulter du seul fait de l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire.** »

Le redressement judiciaire du locataire-gérant ne met donc pas fin au contrat de location-gérance.

Il en sera de même, et pour les raisons que nous venons d'invoquer, de toute clause de résiliation de plein droit en cas de redressement judiciaire.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cependant, dans le cas où le locataire n’exécute pas son obligation d’acquérir dans les conditions et délais fixés par un plan de cession, le tribunal ouvrira une procédure de redressement judiciaire à son égard sans qu'il y ait lieu de constater la cessation de ses paiements. (C. com., art. L. 621-101)

7. Le cas de la faillite personnelle.

Lorsque le locataire-gérant est frappé de faillite personnelle pour l'activité exercée dans le fonds de commerce ou pour toute autre activité, il ne pourra plus continuer à exploiter le fonds.

Le contrat ne pourra donc plus être exécuté.

Il en va de même dans le cas où le locataire-gérant est frappé à titre principal d’interdiction d'exercer une activité commerciale.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net :
http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés