



# Dispense judiciaire d'exploitation du fonds de commerce avant sa mise en location gérance

Fiche pratique publié le 23/10/2017, vu 1098 fois, Auteur : [Assistant-juridique.fr](http://Assistant-juridique.fr)

**Une société, propriétaire d'un fonds de commerce, obtient une dispense judiciaire à l'obligation d'exploitation personnelle du fonds « pour cette location-gérance » en raison de l'état de santé du gérant. Elle conclut plusieurs contrats de location-gérance.**

Jugé que cette dispense a été donnée en considération d'éléments factuels qui rendaient, au moment où elle a été donnée, impossible l'exploitation personnelle du fonds et qu'elle n'a donc pas un caractère définitif. Par suite, la société ne pouvait pas valablement consentir ultérieurement d'autres contrats de location-gérance sans obtenir une nouvelle dispense et celui en cours était nul.

C'est à notre connaissance la première fois que la Cour de cassation se prononce sur la question de savoir si l'autorisation judiciaire de mettre le fonds en location-gérance avant de l'avoir exploité pendant deux ans est limitée au seul contrat de location gérance pour lequel elle a été donnée.

En l'espèce, la dispense avait été accordée en raison de l'état de santé du gérant de la société « pour cette location », donc implicitement pour le contrat de la location-gérance que la société envisageait de conclure. Aucun texte n'interdit en revanche au juge de supprimer définitivement le délai de deux ans ; dans ce cas, une nouvelle dispense ne doit pas être demandée.

Le contrat de location-gérance conclu au mépris des articles L 144-3 et L 144-4 est nul (C. com. art. L 144-10). La nullité est absolue (Cass. com. 9-6-2004 n° 01-15.713 F-D) ; elle peut être invoquée par tout intéressé. En l'espèce, c'est le bailleur dans lequel le fonds était exploité qui avait agi en annulation.

Cass. com. 13-9-2017 n° 16-15.049 FS-PB, Sté d'Arsine c/ B.

[En quoi consiste la location-gérance d'un fonds de commerce ?](#)

## Articles sur le même sujet :

- [Conclure un contrat de location-gérance](#)
- [Céder un fonds de commerce](#)
- [Céder des parts de SARL](#)
- [Gérer un compte courant d'associé](#)
- [Rémunérer un gérant de SARL](#)
- [Révoquer un gérant de SARL](#)
- [Démission d'un gérant de SARL : mode d'emploi](#)

- [Dissoudre une SARL](#)
- [La location-gérance et les autres contrats relatifs au fonds](#)
- [Avantages et inconvénients](#)
- [Les éléments du fonds pouvant être donnés en location-gérance](#)
- [Céder un fonds en location-gérance](#)
- [Le montant de la redevance](#)
- [La durée du contrat](#)
- [L'exploitation du fonds](#)
- [Location-gérance et promesse de vente](#)
- [Qui paie les dettes de la location-gérance ?](#)
- [Responsabilité solidaire du propriétaire pour les dettes du locataires-gérant](#)
- [Responsabilité solidaire du propriétaire pour les impôts et taxes impayés du locataire-gérant](#)
- [Exigibilité des dettes du propriétaire lors de la mise en location-gérance](#)
- [L'obligation de délivrance du propriétaire du fonds](#)
- [L'obligation de garantie du propriétaire du fonds](#)
- [Rapports du locataire-gérant et du propriétaire de l'immeuble](#)
- [Mettre fin à un contrat de location-gérance](#)
- [Conséquences de la fin d'un contrat de location-gérance](#)