Image not found or type unknown

Une promesse unilatérale de vente insérée dans un contrat de location-gérance doit être enregistrée

Jurisprudence publié le **25/11/2019**, vu **1339 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

La promesse unilatérale de vente d'un fonds de commerce insérée dans le contrat par lequel le propriétaire le donne en location-gérance n'échappe à l'enregistrement qu'en cas d'interdépendance des obligations des deux parties.

Aux termes de l'article 1589-2 du Code civil (CGI art. 1840-A ancien), seules les promesses unilatérales de vente doivent être enregistrées.

La Cour de cassation considère que la promesse perd son caractère unilatéral non seulement lorsque le bénéficiaire de la promesse s'oblige lui aussi à acheter (promesse synallagmatique), mais également lorsque la promesse stipule, à la charge du bénéficiaire, d'autres obligations que celle d'acheter.

Par la décision commentée, rendue sur renvoi après cassation (Cass. com. 2-2-2016 n° 14-24.299 : RJDA 6/16 n° 428), la Cour de cassation fait application de cette jurisprudence dans un cas où la promesse de vente du fonds de commerce avait été consentie lors de la mise en location-gérance du fonds.

En effet, il arrive fréquemment que l'acquisition d'un fonds de commerce soit précédée d'une location-gérance. Le contrat de location-gérance est alors assorti d'une promesse unilatérale de vente du fonds permettant ainsi au locataire-gérant de prendre sa décision d'acquisition en connaissance de cause et au loueur du fonds de percevoir, grâce à la redevance, un revenu qui est plus facilement accepté qu'une indemnité d'immobilisation.

En l'espèce, le bénéficiaire devait certes payer une redevance, mais cette obligation était la contrepartie de la mise en jouissance du bien et non celle de l'engagement pris par le promettant de vendre le bien. On était donc bien en présence d'une promesse unilatérale.

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
- Guide pratique de la SARL

- La location-gérance : avantages et inconvénients
- Location-gérance : le montant de la redevance
- Un contrat de location-gérance peut-il être assorti d'une promesse de vente ?
- En quoi consiste la location-gérance d'un fonds de commerce ?
- Que comprend un contrat de location-gérance ?
- Rapports du locataire-gérant et du propriétaire de l'immeuble
- Qui doit payer les dettes de la location-gérance ?
- Location-gérance : la durée du contrat
- Conséquences de la fin d'un contrat de location-gérance
- Comment vendre un fonds de commerce ?
- Comment rédiger un acte de cession de fonds de commerce ?
- Quelles sont les obligations du locataire-gérant ?
- Dans quels cas peut-on mettre fin à un contrat de location-gérance ?
- Quelles sont les obligations du propriétaire d'un fonds en location-gérance ?
- La location-gérance et les autres contrats relatifs au fonds
- Liquidation judiciaire : le sort des créanciers
- Procédure collective : comment effectuer une déclaration de créances ?
- Comment modifier l'objet social d'une SARL en 4 étapes ?
- Cession d'une entreprise : le protocole d'accord
- Vaut-il mieux vendre son fonds de commerce ou ses parts sociales ?

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés