

Nullité du contrat de location gérance

dimanche 24 septembre 2017, par Gabriel Neu-Janicki

A peine de nullité du contrat de location-gérance, le locataire qui souhaite donner son fonds à exploiter avant le délai de deux ans, doit pour chaque contrat de location gérance obtenir une dérogation du Président du Tribunal de Grande Instance.

En l'espèce, une société a conclu un bail commercial qui l'autorisait à donner en location-gérance le fonds de commerce exploité dans les locaux.

Après avoir obtenu judiciairement une dispense à l'obligation d'exploitation personnelle du fonds pendant le délai prévu par l'article L. 144-3 du Code de commerce, la société locataire a conclu plusieurs contrats de location-gérance. Invoquant le non-respect par la société locataire de ce délai, les bailleurs l'ont assignée ainsi que les locataires-gérants en nullité du contrat de location gérance.

Après avoir constaté que la dispense de la condition d'exploitation exigée par l'article L. 144-3 du Code de commerce avait été accordée à la société locataire, qui s'était prévalu de l'état de santé de sa gérante, pour cette location-gérance, et relevé que cette dispense qui avait été ainsi donnée en considération d'éléments factuels rendant alors impossible l'exploitation personnelle du fonds, n'était pas définitive de sorte qu'il appartenait à la société locataire d'en réitérer la demande avant la conclusion de chaque contrat de location-gérance, la cour d'appel a pu en déduire qu'en l'absence de dispense obtenue pour le contrat de location gérance en cours, celui-ci était nul.

Cour de cassation, Chambre commerciale, 13 Septembre 2017 n° 16-15049