

Table des matières

INTRODUCTION	1115
CHAPITRE I. LA NOTION DE LOCATION-GÉRANCE	1117
CHAPITRE II. LES NOTIONS VOISINES	1120
<i>Section I : La cession du fonds de commerce</i>	1120
<i>Section II : Les gérants mandataires</i>	1122
<i>Section III : Les gérants visés par le Code du travail</i>	1124
§ 1. – Le gérant salarié.....	1124
§ 2. – La gérance non salariée des succursales de commerce de détail alimentaire.....	1124
§ 3. – Le gérant de succursales	1125
TITRE I. CONCLUSION DU CONTRAT DE LOCATION- GÉRANCE	1127
CHAPITRE I. LES CONDITIONS DE FOND DE LA LOCATION- GÉRANCE	1127
<i>Section I : L'objet du contrat de location-gérance : le fonds de commerce</i>	1128
§ 1. – Le fonds de commerce	1128
A. – Définition.....	1128
1) Les éléments du fonds de commerce	1128
2) La requalification du contrat de location-gérance en bail commercial.....	1131
B. – Location-gérance interdite.....	1132
C. – Location-gérance sous conditions	1134
§ 2. – Fonds de commerce en difficulté	1134
A. – Location-gérance avant cession du fonds	1134
B. – Location-gérance consentie par le cessionnaire du fonds.....	1135

<i>Section II : Les parties au contrat de location-gérance</i>	1136
§ 1. – La qualité des parties.....	1136
A. – Le loueur	1136
1) Loueur et exploitation.....	1136
a) <i>Le propriétaire du fonds ou l'exploitant</i>	1136
b) <i>Exploitation personnelle</i>	1136
2) Loueur et capacité	1141
a) <i>Le loueur est mineur</i>	1141
b) <i>Le loueur est incapable majeur</i>	1142
3) Loueur et pouvoir.....	1142
a) <i>Le loueur est propriétaire indivis</i>	1142
b) <i>Le loueur est usufruitier</i>	1143
c) <i>Le loueur est marié</i>	1144
d) <i>Le loueur est une société commerciale</i>	1145
B. – Le locataire-gérant.....	1146
1) Commerçant.....	1146
2) Locataire-gérant et incompatibilité.....	1147
3) Locataire-gérant et interdiction	1147
4) Locataire-gérant et nationalité	1148
§ 2. – Le consentement des parties	1149
A. – Le consentement du loueur du fonds et du locataire-gérant	1149
B. – Le consentement du bailleur des locaux dans lesquels est exploité le fonds	1150
<i>Section III : La durée du contrat de location-gérance</i>	1152
§ 1. – Durée initiale	1152
§ 2. – Tacite reconduction	1152
<i>Section IV : La redevance</i>	1154
§ 1. – Redevance proprement dite	1154
§ 2. – Charges supplémentaires.....	1156
<i>Section V : Sanctions des conditions de fond</i>	1156
§ 1. – Nullité de la location-gérance et relations entre les cocontractants	1157
§ 2. – Nullité de la location-gérance et effets à l'égard des tiers.....	1157

CHAPITRE II. LES CONDITIONS DE FORME DE LA LOCATION-GÉRANCE..... 1159

<i>Section I : Formes et publicité du contrat de location-gérance</i> ...	1159
---	------

§ 1. – Location verbale ou location écrite	1159
§ 2. – Preuve de la location-gérance	1160
<i>Section II : Publicité du contrat de location-gérance</i>	1160
§ 1. – Publicité initiale.....	1160
§ 2. – Publicités postérieures.....	1161
§ 3. – Sanctions du défaut de publication.....	1161
§ 4. – Publicité sur les papiers commerciaux	1162
§ 5 – Informations particulières	1162
<i>Section III : Enregistrement à la recette des impôts du contrat de location-gérance</i>	1165
TITRE II. EXÉCUTION DU CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE	1167
CHAPITRE I. LES RELATIONS ENTRE LE LOUEUR ET LE LOCATAIRE-GÉRANT.....	1167
<i>Section I : Exécution du contrat par le loueur.....</i>	1168
§ 1. – Les droits du loueur.....	1168
§ 2. – Les obligations du loueur.....	1168
A. – Obligation de délivrance	1168
B. – Obligation d’entretien et de réparation.....	1170
C. – Obligation de garantie	1170
1) Garantie contre les vices cachés.....	1171
2) Garantie du fait personnel.....	1171
3) Garantie du fait des tiers.....	1172
D. – Obligations fiscales et sociales	1173
1) Impôts sur le revenu ou sur les sociétés	1173
2) Taxe sur la valeur ajoutée.....	1174
3) Taxe professionnelle / Cotisation foncière des entreprises.....	1175
4) Cotisations sociales	1176
<i>Section II : Exécution du contrat par le locataire-gérant</i>	1177
§ 1. – Droits du locataire-gérant	1177
§ 2. – Obligations du locataire-gérant	1179
A. – Les obligations non pécuniaires.....	1179
1) Usage de la chose.....	1179
2) Respect de la destination contractuelle	1181
B. – Les obligations pécuniaires	1181
1) Paiement de la redevance.....	1181
2) Révision de la redevance.....	1182

a) Validité de la clause d'indexation.....	1182
b) Révision de l'article L. 144-11 du Code de commerce.....	1183
3) Paiement des charges et impôts.....	1185
CHAPITRE II. LES RELATIONS AVEC LES TIERS	1188
<i>Section I : Relations avec les cocontractants.....</i>	<i>1188</i>
§ 1. – Principe d'inopposabilité.....	1188
§ 2. – Exceptions.....	1189
A. – Engagement contractuel.....	1189
B. – Contrats de travail.....	1189
<i>Section II : Relations avec les créanciers</i>	<i>1191</i>
§ 1. – Créanciers du locataire-gérant seul.....	1191
§ 2. – Créanciers du loueur seul.....	1191
§ 3. – Principe de solidarité	1192
A. – Solidarité des dettes commerciales.....	1193
B. – Solidarité des dettes fiscales	1196
C. – Solidarité et responsabilité de droit commun	1197
<i>Section III : Relations avec le propriétaire de l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce.....</i>	<i>1198</i>
§ 1. – Locataire-gérant et propriétaire de l'immeuble.....	1198
A. – Lorsque le loueur du fonds n'est pas propriétaire de l'immeuble.....	1198
B. – Si le loueur du fonds est aussi propriétaire de l'immeuble	1201
§ 2. – Loueur du fonds de commerce et bailleur d'immeuble	1201
CHAPITRE III. LES DIFFICULTÉS D'EXÉCUTION.....	1203
<i>Section I : Événements affectant les parties au contrat.....</i>	<i>1203</i>
§ 1. – Le décès de l'une des parties au contrat	1203
§ 2. – La procédure collective du locataire-gérant	1203
A. – Sort du contrat	1204
1) Poursuite du contrat en cours	1204
2) Résiliation du contrat en cours	1205
B. – Paiement des redevances	1205
C. – Sort du fonds de commerce.....	1206
§ 3. – La procédure collective du loueur.....	1207
<i>Section II : Événements affectant le fonds</i>	<i>1208</i>
§ 1. – La disparition du fonds	1208
§ 2. – La vente du fonds de commerce.....	1209

<i>Section III : Événements affectant le bail des locaux dans lesquels le fonds est exploité</i>	1210
--	------

TITRE III. FIN DU CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE	1211
--	------

CHAPITRE I. LES CAUSES DE FIN DU CONTRAT	1211
---	------

<i>Section I : L'arrivée du terme</i>	1211
---	------

<i>Section II : La résiliation du contrat</i>	1212
---	------

§ 1. – Résiliation de plein droit.....	1212
--	------

§ 2. – Résiliation judiciaire	1213
-------------------------------------	------

CHAPITRE II. LES EFFETS DE LA FIN DU CONTRAT	1216
---	------

<i>Section I : Les obligations du locataire-gérant</i>	1216
--	------

§ 1. – Étendue de la restitution.....	1217
---------------------------------------	------

A. – Matériel loué	1217
--------------------------	------

B. – Matériel et marchandises achetés par le locataire en cours de location.....	1218
--	------

§ 2. – Compensation de la variation de valeur du fonds	1218
---	------

A. – Perte de valeur du fonds.....	1218
------------------------------------	------

B. – Augmentation de la valeur du fonds.....	1219
--	------

§ 3. – Sanction du défaut de restitution.....	1220
---	------

§ 4. – Obligation de non-concurrence	1221
--	------

A. – Clause de non-concurrence	1221
--------------------------------------	------

B. – Sanction des comportements déloyaux	1222
--	------

<i>Section II : Les obligations du loueur</i>	1223
---	------

§ 1. – Indemnisation du locataire lorsque le loueur est propriétaire de l'immeuble dans lequel le fonds a été exploité.	1223
---	------

§ 2. – Restitution du cautionnement	1224
---	------

<i>Section III : Effets à l'égard des tiers</i>	1225
---	------

§ 1. – Exigibilité immédiate des dettes du locataire-gérant..	1225
---	------

§ 2. – Sort des contrats en cours.....	1225
--	------

A. – Absence de reprise des contrats en cours.....	1225
--	------

B. – Le sort des contrats de travail	1226
--	------

CHAPITRE III. PUBLICITÉ DE LA FIN DU CONTRAT	1228
---	------

ANNEXES	1229
----------------------	------

MODÈLE DE CONTRAT – LOCATION-GÉRANCE	1229
---	------

TEXTES	1237
---------------------	------

Index alphabétique	1252
---------------------------------	------