

LOCATION GERANCE SUR FC

DEF = Location d'un fond de commerce

LOI = 144-1

1° Disparation du commerçant

Le temps de la revente du FC
Les héritiers mettent en location gérance

2° La grande restauration

FC très onéreux :
- gestion par salarié : irresponsable
- location gérant : responsable
Si fait ses preuves => banquier fera prêt

LOI 24 MARS 1986

2 CONDITIONS

Fond

Loueur

=> Propriétaire du FC (L144-1)
(avt 2004, justification de 7 années)

Locataire

=> Qualité de commerçant (L144-2)

FC

=> Exploité depuis 2 ans (L144-3)

Sauf

- Etat & CT
- banques
- Mineurs protection légale
- Héritiers
- Dispense judiciaire
 - ° Loueur ne pouvait pas exploiter
= malade
 - ° Grande Restauration

Forme

2 conditions = L144-2

1° Immatriculation du locataire

2° Publication du contrat de location
L144-7
Extrait dans un journal habilité
= Informer les tiers

2 SANCTIONS :

1° Nullité absolu

2° Déchéance de la propriété commerciale
=Non renouvellement bail commercial

EFFETS	
Loueur	Locataire
1° Obligation de délivrance = 1719 2° Obligation de garanti = vice caché, éviction, fait personnel	1° Obligation prendre possession et user = Pas de sous location , lui même = user en bon père de famille = User selon les indications du bail 2° Obligation payer une redevance
Protection des 1/3	
Créancier du loueur = <i>Mauvaise sélection du locataire</i> = <i>Mise en péril du FC</i>	Créanciers du locataire = <i>Pas de droit de gage général</i> = <i>Méfiance, créanciers ne prêtent pas</i>
Protection <u>L144-6</u> Exigibilité des dettes du loueur au locataire gérant <u>Condition</u> ° La dette doit être exigible = créance à terme (paiement à 45j) <u>Solution</u> : Créancier à terme demande au T.Com => Dette exigible immédiatement 1) Location gérance met en péril le FC 2) Saisi 3 mois après publication ct	Protection <u>L144-7</u> solidarité du loueur à l'égard du locataire gérant <u>Condition</u> ° 6 mois à partir de la publication = Loueur peut se retourner c. locataire <u>Après</u> : Locataire personnellement responsable