

La location gérance

Introduction

Les opérateurs du monde des affaires ont coutume de clamer à qui veut les entendre que le socle de l'activité commerciale c'est la confiance. C'est très certainement une vérité. Mais, la confiance n'excluant pas la méfiance, le législateur de l'espace OHADA a choisi de faire une réglementation stricte du commerce.

Dans cette perspective, il a réservé dans l'acte uniforme OHADA portant organisation du droit commercial général, une place de choix à la location gérance. Cette institution n'est pas encore bien ancrée dans la pratique des affaires dans le territoire OHADA en général et au Cameroun en particulier ; exception faite du domaine de l'exploitation des stations service. Cette situation peut s'expliquer par ignorance que les commerçants ont d'elle.

Afin d'essayer d'apporter des éléments d'appropriation de la notion aux participants à la présente séance de travail, nous avons modestement pensé qu'il serait utile d'examiner tour à tour :

- la définition de la location gérance, pour mieux la distinguer des notions voisines
- la constitution de l'acte de location gérance
- le statut et les obligations du locataire gérant
- la situation et les devoirs du concédant
- les effets de la location gérance
- la fin de la location gérance
- tels seront, les principaux axes de la présente intervention

Définition :

une kyrielle de définition de la location gérance nous est proposée par les érudites de la matière. Parmi elles, celles ayant captivés notre attention sont les définitions données par le lexique des termes juridiques 10^e édition qui propose : la location gérance est le « contrat par lequel le propriétaire d'un fonds de commerce, appelé bailleur ou loueur confie, en vertu d'un contrat de location, l'exploitation de son fonds à une personne appelée gérant qui exploite ce fonds en son nom, pour son compte et à ses risques et périls, et qui paie au propriétaire un loyer ou redevance »

à côté de cette définition, il y a celle donnée par l'article 106 al 3 de l'acte uniforme OHADA sur le droit commercial général qui dispose : « la location gérance est une convention par laquelle le propriétaire du fonds de commerce, personne physique ou morale, en concède la location à un gérant, personne physique ou morale, qui l'exploite à ses risques et périls. »

de la combinaison de ces deux définitions, il ressort que la location gérance est un mode d'exploitation du fonds de commerce différent de la cession de fonds et de la location simple qui s'accommode mal du fonds de commerce

ACTE DE CONSTITUTION

La constitution de la location gérance se fait par une convention qui traduit la commune intention et volonté des deux parties. Il s'agit en réalité d'un contrat synallagmatique qui obéit notamment aux prescriptions de l'article 1134 du code civil disposant : « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites... »

Ce contrat peut revêtir soit la forme d'un acte sous seing privé, soit celle d'un acte notarié

Il doit faire l'objet d'une publication dans les 15 jours de sa date dans un journal d'annonces légales.

Le législateur n'indique pas clairement quelle serait la conséquence de l'absence d'une telle publicité, mais nous pensons que ça devrait être l'inopposabilité aux tiers

STATUT ET OBLIGATIONS DU GERANT

Traiter du statut du locataire gérant revient à, dire s'il a la qualité de commerçant ou non. A cet effet, l'article 107 de l'acte uniforme OHADA relatif au droit commercial apporte une précision univoque :

« le locataire gérant a la qualité de commerçant »

Cette disposition légale poursuit : « il est soumis à toutes les obligations qui en découlent »

S'agissant donc de ses obligations ordinaires auxquelles tout commerçant est astreint, le locataire gérant est obligé de :

- respecter les clauses spécifiques contenus dans l'acte de constitution
- indiquer en tête de ses bons de commande, factures et autres documents à caractères financier ou commercial, aussi bien son numéro d'immatriculation au registre du commerce et du crédit mobilier, que sa qualité de locataire gérant du fonds.

La violation de cette disposition est constitutive d'une infraction pénale

SITUATION ET DEVOIRS DU LOUEUR

Le concédant du fonds de commerce laissé en location gérance reste et demeure le propriétaire dudit fonds. Son immatriculation au registre du commerce et du crédit mobilier demeure.

Le bailleur qui peut être une personne physique ou morale est tenu de :

- avoir été commerçant pendant au moins 2 ans ou avoir exercé pendant cette même durée les fonctions de gérant, de directeur commercial ou technique d'une société
- avoir exploité pendant au moins 01 an comme commerçant le fonds mis en location gérance.
- Respecter les clauses spécifiques du contrat de location gérance.

Toutefois, lorsqu'une personne établit qu'elle a fait face à un cas de force majeure qui l'a empêché d'exploiter son commerce, elle peut obtenir de la juridiction compétente la réduction ou les suppression des délais ci-dessus cités

Il est cependant prohibé à une personne interdite ou déchue de l'exercice d'une profession commerciale de consentir une location gérance

De même les conditions imposées par l'article 109 au bailleur tombent dans les six cas suivants : lorsque le loueur est :

- l'Etat
- une collectivité locale
- un établissement public
- un incapable qui a été propriétaire du fonds avant l'avènement de son incapacité
- un héritier ou légataire d'un fonds exploité par le commerçant avant son décès

- un mandataire de justice chargé d'administrer un fonds sous réserve d'une autorisation judiciaire

QUELQUES EFFETS DE LA LOCATION GERANCE

Les dettes du loueur lui reviennent et ne peuvent être exigées au gérant. Le tribunal compétent peut déclarer ces dettes immédiatement exigibles s'il estime que la location gérance met en péril leur recouvrement. Pour ce faire, il doit être saisi à peine de forclusion, dans les 3 mois de la publication du contrat.

Les engagements régulièrement pris par le locataire gérant lui sont personnels.

Entre la conclusion du contrat de location gérance et sa publication, le bailleur et le gérant sont solidairement responsables.

LA FIN DE LA LOCATION GERANCE

La location gérance prend fin de l'une des manières suivantes :

- a l'expiration de la durée de la location gérance indiquée dans le contrat
- la dénonciation du contrat par l'une des parties
- la faillite ou la déconfiture du gérant
- Eventuellement le décès du locataire gérant au cas où ses ayants droit renonçaient à poursuivre l'activité.

Telle est de façon sommaire et non exhaustive la réflexion que nous a inspirée le thème de la location gérance. Nous n'avons pas la prétention d'avoir fait tous les contours de la question. Nous avons à peine pu rassembler quelques bribes de connaissance en la matière, juste de quoi nous inviter à plus de méditation à ce sujet

FAIT à BAFOUSSAM LE 21 AOÛT
2008 PAR VICTOR KADJE , AVOCAT EN DROIT DE L'HOMME