

# Un 8 à Huit maintenu en location-gérance

Pour s'être engagée à maintenir l'emploi dans les Félix Potin rachetés, Prodim doit poursuivre un contrat de location-gérance brutalement résilié.

Boulevard Berthier, Paris XVII<sup>e</sup>, un magasin 8 à Huit remplace une enseigne Félix Potin depuis l'automne 1996. Une stabilité de façade (enseigne, approvisionnements, gérant) qui cache pourtant une procédure en cours. Comme 107 autres, ce fonds de commerce a été cédé à la SNC Prodim (Promodès) lors de la liquidation de Félix Potin. Il est l'objet, entre M. Dugué (ancien exploitant Félix Potin) et Prodim, de trois contrats principaux, tous signés entre le 31 juillet et le 30 septembre 1996. Un contrat de franchise à l'enseigne 8 à Huit, un autre d'approvisionnement et une convention de location-gérance qui, après une période d'essai de six mois, passe à durée indéterminée. Chacune des parties peut alors y mettre fin après un préavis de trois mois et, si le chiffre d'affaires minimal de 250 000 F/mois (38 K€) n'est pas atteint, le bailleur peut le résilier.

## Pas d'abus de dépendance économique

Pour le locataire-gérant, le cumul des trois contrats signés avec Prodim le place en situation de dépendance totale. Or, les articles 8 et 9 de l'ordonnance de 1986 prohibent et disent nul tout engagement tendant à l'exploitation abusive par une entreprise de l'état de dépendance économique d'une autre. Néanmoins, ces pratiques peuvent être justifiées notamment quand elles ont pour effet d'assurer un progrès économique (article 10). Or, estime le TC « il est indéniable que l'apport [de Promodès] permet au petit commerçant de bénéficier de prix plus compétitifs et constitue un progrès économique » pour lui.

Le 15 septembre 1997, le locataire alerte le bailleur des difficultés qu'il rencontre à atteindre les chiffres d'affaires de référence et demande, pour la deuxième année d'exploitation, le gel de la redevance au niveau de la première soit 145 000 F (22 K€). Le courrier de réponse du 7 octobre met le feu aux poudres. Prodim entend mettre fin au contrat de location-gérance, le 9 janvier 1998.

M. Dugué assigne Prodim devant le tribunal de commerce de Caen. À l'audience, le locataire-gérant plaide l'absence de clientèle lors de la signature des conventions, donc la nullité du contrat de location-gérance et des autres contrats puisque, d'après lui, ils forment un tout indivisible. Il

réclame la restitution des redevances payées à Prodim, le remboursement de ses salaires, un million de francs, pour dédommagement de la valeur du fonds créé. Prodim plaide, elle, la réalité du contrat de location-gérance, sa résiliation à effet du 9 janvier 1998, l'expulsion du locataire et l'attribution pour la période courant entre ces deux dates d'une indemnité d'occupation.

Le jugement du TC de Caen donne raison à Prodim : les contrats litigieux sont indépendants les uns des autres. Les juges adoptent la solution de la cour d'appel de Caen (29 avril 1997) dans une affaire au montage juridique similaire : « L'objet de chacun des contrats est parfaitement distinct et pouvait être atteint indépen-

damment de l'exécution de l'autre convention. La dépendance totale n'est pas démontrée, faute de quoi la nullité des conventions ne peut s'appliquer ». Raison encore à Prodim, quand le tribunal juge que le contrat de location-gérance n'est pas nul car l'inexistence de clientèle attachée au fonds n'est pas démontrée.

Mais le TC approuve le locataire quant à la brutalité de la résiliation du contrat et la dit non acquise. Tout en notant qu'une clause permet au bailleur de rompre le contrat avec simplement un préavis de trois mois, les juges rappellent les conditions de la cession des fonds Félix Potin : « Prodim s'est engagée à proposer prioritairement aux anciens gérants mandataires ou responsables de magasin... toute solution juridique leur permettant d'exploiter commercialement les fonds repris ». Les craintes d'atteinte à son patrimoine s'avérant non fondées, Prodim a résilié le contrat de manière précipitée et contraire à l'article 1134 du code civil qui stipule : « Les conventions doivent être exécutées de bonne foi. » Prodim a fait appel mais, pour l'heure, le contrat se poursuit toujours...

Sylvie Gobert 

(TC Caen, 8.9.1999, n° 98/702)

## ■ BLOC-NOTES ■

### ■ SOCIAL

#### Intéressement pour tous les salariés

Hormis l'exigence d'une durée d'ancienneté (maximum six mois au cours de l'exercice), tous les salariés d'une entreprise où a été conclu un accord d'intéressement doivent bénéficier de ces produits (article 2 al. 3 de l'ordonnance du 21.10.1986). Une catégorie de salariés ne peut être écartée. (Cassation, 23.11.1999, n° 4281 P + F, Le Dalloz n° 44/1999)

#### Un suicide, accident du travail

Selon l'article L. 411-1 du code de la sécurité sociale, l'accident survenu par le fait ou à l'occasion du travail est présumé imputable à celui-ci. L'employeur et la caisse d'assurance maladie n'établissant pas le contraire, la caisse est condamnée à prendre en charge le décès du salarié (pendu sur son lieu de travail) au titre des accidents du travail. Des éléments attestent que l'altération de l'état psychologique du salarié découle des vicissitudes des relations professionnelles atténuant le caractère volontaire et réfléchi du suicide (avertissements, licenciement

ou rétrogradation éventuels, témoignages) (CA Riom, 22.2.2000, Le Dalloz n° 11)

### ■ BAUX COMMERCIAUX

#### Pas de déplaçonnement de loyer pour sous-location

Une sous-location, même non autorisée, ne constitue pas une modification notable des éléments du bail (articles 23-1 à 23-4 du décret de 1953) donnant droit au déplaçonnement du loyer, lors du renouvellement du bail. (Cassation 24.11.1999, n° 1790 P + B, Le Dalloz n° 5)