



LOCATION GÉRANCE D'UN FONDS DE COMMERCE

Caractérise une location gérance toute convention par lequel le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce en concède totalement ou partiellement la location à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls.



CONCEPT DE LOCATION GÉRANCE

Définition

La location-gérance permet au propriétaire d'un fonds de commerce de confier à un gérant l'exploitation de celui-ci, contre une redevance. En pratique, la location-gérance est utilisée comme transition, avant une opération de cession de fonds de commerce.

Intérêt de la location-gérance

Le propriétaire conserve son fonds de commerce tout en percevant sa redevance, tandis que le locataire gérant peut s'installer à son compte sans devoir acheter son propre fonds de commerce, généralement très couteux.

Risques

Les risques sont surtout importants pour le locataire car il exploite le fonds de commerce à ses risques et périls. Il supporte donc tous les risques inhérents aux éléments du fonds de commerce.



CONTRAT DE LOCATION GÉRANCE

Forme

Le contrat est formel, il nécessite obligatoirement une forme **écrite** (authentique ou sous seing privé) soumis à enregistrement.

Publicité

Le contrat de location-gérance doit être **publié** dans les **15 jours** de sa signature, via un avis dans un journal d'annonces légales.

Durée

Il peut être à durée déterminée ou indéterminée (sans pour autant être perpétuel ; il faut donc prévoir une faculté symétrique de résiliation).

La durée est fixée par accord entre les parties.

Expiration et renouvellement

Il n'y a pas de renouvellement automatique, ni de versements d'indemnités à la fin d'un contrat à durée déterminée. Le contrat peut être **résilié unilatéralement**, avec un **préavis de 3 mois**, sauf pacte contraire contenu dans le contrat.

L'expiration du contrat n'entraîne pas l'extinction des contrats de travail, qui restent rattachés au fonds de commerce.



CONDITIONS DE VALIDITÉ

Pour le locataire

Le gérant du fonds de commerce doit **s'immatriculer** au RCS puisqu'il acquiert du bailleur la qualité de commerçant, qui lui la perd.

Il doit en plus satisfaire les obligations comptables et avoir la **capacité** pour exercer une activité commerciale.

Pour le bailleur

Le bailleur doit avoir exploité le fonds de commerce pendant **deux ans** au moins, pour s'assurer que le fonds loué a une certaine consistance. Il existe des **exemptions** pour des secteurs déterminées comme celui de la distribution du pétrole.

S'il est titulaire d'un bail commercial stipulant que l'exploitation du fonds de commerce rattaché au local doit être personnelle, il devra obtenir l'autorisation expresse du bailleur pour le mettre en location-gérance.



LOCATION GÉRANCE D'UN FONDS DE COMMERCE



OBLIGATIONS DES PARTIES

Pour le locataire

Le locataire devra exploiter le fonds de commerce **conformément à sa destination**, c'est-à-dire qu'il ne peut pas développer des activités supplémentaires ou alternatives sans l'accord du bailleur.

Les baux de location-gérance contiennent souvent des **clauses de libre consultation de la comptabilité** du locataire-gérant par le propriétaire et des **clauses de non-concurrence**, valables pendant une période donnée, depuis la rupture du contrat.

Pour le bailleur

Jusqu'à la publication du contrat de location-gérance :

- le propriétaire du fonds de commerce est **solidairement** responsable des **dettes** contractées par le gérant pour l'exploitation du fonds (sauf pour les dettes personnelles et délictuelles) ;
- il est également **solidairement** responsable des **impôts directs** établis en raison de l'exploitation du fonds.

Le contrat de location-gérance contient souvent les clauses suivantes :

- reprise des marchandises à la fin du contrat ;
- non concurrence pendant le contrat et dans un secteur géographique donnée.

Le propriétaire devra respecter ces clauses.



REDEVANCE

Forme de la redevance

La redevance peut être :

- une somme fixe ;
- un pourcentage sur les bénéfices ;
- un pourcentage sur le chiffre d'affaires.

Versement et impôts

Le versement est **périodique**, et peut être mensuel ou trimestriel.

La redevance est soumise à la TVA au taux normal pour le bailleur et peut-être répercutée sur le locataire.

Un moyen de garantir le paiement des redevances est de demander un **cautionnement** au locataire, restituable à la fin du contrat.