

Quelles sont les règles de la location-gérance d'un fonds de commerce ?

La **location-gérance** ou **gérance-libre** permet au propriétaire d'un fonds de commerce (bailleur) d'accorder à un autre commerçant (locataire-gérant) le **droit d'exploiter librement** ce fonds. Le locataire-gérant exploite le fonds à ses risques et périls, moyennant le paiement d'une **redevance**.

Conditions préalables à la location-gérance

Avant la conclusion du contrat de location-gérance, le bailleur et le locataire-gérant doivent remplir **certaines conditions**.

Conditions tenant au locataire-gérant

Le locataire-gérant doit avoir le **statut de commerçant**, c'est-à-dire :

Remplir les conditions de capacité et de compatibilité pour exercer une activité commerciale

Être immatriculé au RCS et au RNE, au plus tard 15 jours après le début de son activité

Respecter les obligations comptables du commerçant. À ce titre, il devra mentionner sa qualité de locataire-gérant dans tous ses papiers d'affaires (factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires...).

Attention

Ne pas confondre la location-gérance avec la **gérance salariée** qui consiste à diriger l'exploitation du fonds, moyennant rémunération, pour le compte et aux risques et périls du propriétaire. Ici, le gérant-salarié **n'a pas le statut de commerçant** indépendant.

Conditions tenant au bailleur

Si le bailleur propriétaire du fonds de commerce est titulaire d'un bail commercial sans être propriétaire des murs, il doit **obtenir l'autorisation écrite du propriétaire des locaux** pour conclure une location-gérance.

Le bailleur doit également obtenir l'**autorisation de son conjoint** lorsque ce dernier participe à l'exploitation du fonds.

À noter

Le bailleur n'effectuant plus par lui-même d'actes de commerce, il perd son statut de commerçant et n'est plus inscrit ni au RCS ni au RNE.

Jusqu'à la publication du contrat de location-gérance dans un support d'annonces légales, le propriétaire du fonds est **solidairement responsable des dettes** contractées par le locataire-gérant à l'occasion de l'exploitation du fonds.

Autrement dit, un créancier (un fournisseur, par exemple) peut aussi bien se retourner contre le locataire-gérant que contre le bailleur pour obtenir le paiement d'une facture.

À noter

Cette responsabilité solidaire du bailleur **exclut les dettes délictuelles ou personnelles** du locataire (cotisations assurance vieillesse, dépenses non nécessaires...), même si elles sont liées à l'exploitation du fonds.

Le bailleur est également solidairement responsable, jusqu'à la publication du contrat, des **impôts directs** (impôt sur le revenu ou sur les sociétés, cotisation foncière des entreprises...) établis en raison de l'exploitation du fonds. On parle de « solidarité fiscale ».

En revanche, la TVA est un impôt indirect, elle n'est donc pas concernée.

Contrat de location-gérance

Durée du contrat

Le contrat de location-gérance peut être conclu à **durée déterminée** ou **indéterminée**.

Le plus souvent, le contrat est conclu pour **1 an renouvelable** par tacite reconduction.

Contenu du contrat

Le contrat de location-gérance doit contenir de **nombreuses informations**, notamment :

Identité des parties

Éléments du fonds de commerce mis en location-gérance

Origine du fonds (création, achat, succession...)

Situation locative (bailleur propriétaire ou locataire des locaux)

Situation générale du fonds (normes de sécurité, d'hygiène et d'environnement)

Durée du contrat et modalités de renouvellement

Contrats en cours (contrats de travail, contrats client/fournisseur)

Obligations réciproques des parties

Engagement de non-concurrence

Redevance (montant et modalités de paiement)

Dépôt de garantie

Enregistrement et frais

Cession du contrat et sous-location du fonds

Résiliation du contrat

Fin de contrat – conséquences.

À noter

Il est recommandé de faire rédiger le contrat de location-gérance **par un professionnel** (avocat, notaire...).

Publicité du contrat

Le contrat de location-gérance doit faire l'objet d'un avis publié dans un support d'annonces légales, dans les **15 jours** suivant sa signature.

Cette publicité fait courir le **délai de 3 mois** pendant lequel les créanciers du bailleur peuvent demander au tribunal de commerce que les dettes contractées par ce dernier pour l'exploitation du fonds deviennent **immédiatement exigibles** si la location-gérance met en péril leur recouvrement.

À noter

Entre la signature du contrat de location gérance et sa publication, le bailleur du fonds est solidairement responsable avec le locataire-gérant des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation du fonds.

Cette obligation de publicité est aussi requise **lorsque le contrat prend fin**.

Obligations réciproques des parties

Chaque partie au contrat de location-gérance doit respecter des **obligations réciproques**.

Obligations du locataire-gérant

Le locataire-gérant doit respecter les obligations suivantes :

Exploiter le fonds conformément à sa destination : il ne peut pas modifier l'activité ou en ajouter une nouvelle sans l'accord du bailleur.

Assurer une gestion raisonnable du fonds : il doit assurer une exploitation continue et régulière du fonds, nécessaire au maintien de la clientèle ou de l'achalandage.

Entretenir le fonds en état d'être exploité : il doit remplacer le matériel hors d'usage, renouveler les brevets, entretenir les locaux.

Payer la redevance : dans les conditions prévues au contrat.

Le locataire doit également respecter les clauses qui pourraient éventuellement figurer au contrat de location-gérance :

Clause de non-concurrence : elle limite le droit du locataire-gérant à exploiter un fonds concurrent après la fin du contrat, pendant une période donnée et dans un secteur géographique déterminé.

Clause interdisant toute cession ou sous-location de la location-gérance.

Clause de libre consultation de la comptabilité du locataire-gérant par le propriétaire du fonds.

Clause de paiement des impôts et taxes liés à l'exploitation du fonds par le locataire-gérant.

À savoir

Un **dépôt de garantie** (appelé cautionnement) peut également être demandé au locataire-gérant pour garantir le matériel et le paiement des redevances. Son montant est librement déterminé par les parties. Il devra être restitué par le bailleur à la fin du contrat de location-gérance.

Obligations du bailleur

Le bailleur doit respecter les obligations suivantes :

Délivrer tous les éléments nécessaires à l'exploitation du fonds : la clientèle, l'enseigne et le nom commercial, les brevets, marques et dessins le cas échéant, les éventuelles licences nécessaires à l'exploitation, le mobilier, le stock, le matériel.

Garantir une exploitation paisible du fonds : cela comprend la garantie des vices cachés et la garantie d'éviction.

Le fonds doit aussi répondre aux normes d'hygiène et de sécurité.

Le bailleur doit également respecter les clauses qui pourraient éventuellement figurer au contrat de location-gérance :

Clause de non-concurrence : elle interdit au bailleur, pendant la durée du contrat, d'exploiter un fonds concurrent dans un secteur géographique déterminé.

Clause de reprise des marchandises à la fin du contrat.

Paiement de la redevance

Le locataire-gérant doit payer au bailleur un **loyer** appelé redevance .

Fixation de la redevance

Le montant de la redevance est **fixé librement** par les parties. Ce montant peut être **révisé** à la demande d'une partie par lettre recommandée si le contrat comporte une clause d'indexation.

La redevance peut adopter une **forme variable** :

Somme fixe

Pourcentage sur les bénéfices

Pourcentage sur le chiffre d'affaires

Pourcentage à la fois sur les bénéfices et sur le chiffre d'affaires

Son versement peut être effectué soit par mois, soit par trimestre.

Fiscalité de la redevance

Le bailleur doit la déclarer les redevances perçues en tant que bénéfice d'exploitation dans la catégorie des BIC .

De plus, la redevance est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux normal de 20 % . Le bailleur peut répercuter la TVA sur le locataire-gérant, à condition que ce soit spécifié au contrat.

Pour le locataire-gérant, la redevance est **déductible** du résultat fiscal de l'entreprise, en tant que charge de son commerce.

Fin du contrat de location-gérance

Le contrat de location-gérance prend fin dans l'une des situations suivantes :

Le contrat à durée déterminée arrive à expiration et n'est pas reconduit: le bailleur n'est pas obligé de renouveler le contrat. En revanche, si les parties continuent à exécuter le contrat après l'arrivée du terme, celui-ci est renouvelé par tacite reconduction.

Le contrat est résilié de manière unilatérale par l'une des parties: un préavis doit alors être respecté, sa durée est généralement de 3 mois.

Le locataire-gérant ne respecte pas l'une de ses obligations : en cas de non-paiement de la redevance, par exemple.

Le locataire-gérant est inapte à exploiter le fonds : toute cause le rendant inapte à exploiter met fin au contrat (ex : décès, mise sous tutelle, survenance d'un incompatibilité, déchéance liée à la faillite personnelle, à l'interdiction de gérer ou à la banqueroute).

À noter

L'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire à l'encontre du locataire-gérant n'emporte pas la résiliation du contrat de location-gérance. L'administrateur ou liquidateur judiciaire peut exiger la poursuite du contrat en cours.

À la fin du contrat de location-gérance, le bailleur propriétaire récupère le droit d'exploiter le fonds de commerce, les contrats de travail en cours se poursuivent. Le bailleur doit restituer au locataire-gérant le montant du dépôt de garantie qu'il a versé à la conclusion du contrat.

Le locataire ne peut quant à lui prétendre à **aucune indemnisation**, même s'il a contribué par sa compétence à renforcer la valeur du fonds. Néanmoins, dans l'hypothèse où le bailleur est propriétaire du fonds et des locaux mis en gérance, il doit verser au locataire une indemnité correspondant au profit qu'il peut retirer de la plus-value apportée au fonds par les **améliorations matérielles** effectuées par le locataire avec l'accord exprès du bailleur.

En cas de perte de valeur du fonds survenue par la faute du locataire-gérant, le bailleur peut engager sa responsabilité.

Par ailleurs, la fin de la location-gérance rend **immédiatement exigibles les dettes** liées à l'exploitation du fonds, contractées par le locataire-gérant pendant la durée de la gérance.

À noter

La fin de la location-gérance nécessite, comme pour son début, l'accomplissement des formalités de publicité dans un **délai de 15 jours**. Le locataire-gérant doit également demander sa radiation du RCS dans le mois qui suit sa cessation d'activité.

À l'expiration du contrat, le locataire-gérant peut exercer une activité identique ou similaire à celle du fonds qui faisait l'objet de la location-gérance. Toutefois, le contrat comporte, le plus souvent, une **clause de non-concurrence** qui le lui interdit.

De plus, même en l'absence d'une telle clause, le locataire-gérant doit **s'abstenir de toute concurrence déloyale**, c'est-à-dire qu'il ne doit pas utiliser des procédés déloyaux pour détourner la clientèle du fonds qu'il a précédemment géré.

Exemple

Les comportements suivants constituent de la concurrence déloyale :

Persuader la clientèle qu'il y a eu un transfert de fonds

Attirer l'ancienne clientèle par des procédés frauduleux (nom et enseigne identiques)

Rappeler sur ses papiers d'affaires sa qualité d'ancien gérant du fonds.

Je crée

Vous êtes au stade de l'idée

Êtes-vous fait pour créer et gérer une entreprise ?

Votre idée de business peut-elle réussir ?

Faire une étude de marché

Construire votre business plan

Vous préparez la création

Tester votre activité avant de vous lancer (incubateur, couveuse, portage salarial, coopérative, pépinière...)

Déterminer la nature de l'activité de votre entreprise

Vérifier si l'activité que vous envisagez est réglementée

Choisir la forme juridique de votre entreprise

Être accompagné dans la création de votre entreprise

Trouver des financements

Domicilier votre entreprise individuelle et votre activité

Domicilier votre société et votre activité

Choisir et protéger la dénomination de votre entreprise individuelle

Choisir et protéger la dénomination de votre société

Protéger votre idée et votre produit

Constituer et déposer le capital social si vous créez une société

Rédiger et enregistrer les statuts si vous créez une société

Nommer le dirigeant si vous créez une société

Publier dans un journal d'annonces légales si vous créez une société

Effectuer les démarches si vous exercez une activité réglementée

Choisir la date de clôture d'un exercice comptable

Déclaration des bénéficiaires effectifs de la société

Ouvrir un compte bancaire professionnel au nom de la société

Ouvrir un compte bancaire dédié à l'activité professionnelle de l'entreprise individuelle

Ouvrir un compte bancaire dédié à l'activité professionnelle de la micro-entreprise

Vous lancez votre entreprise

Immatriculer votre société

Immatriculer votre entreprise individuelle

Immatriculer votre micro-entreprise

Assurer votre société

Assurer votre entreprise individuelle

Assurer votre micro-entreprise

Vous faire connaître à la Poste et souscrire des abonnements internet, téléphonie, électricité

Mettre en place les registres obligatoires de votre micro-entreprise

Mettre en place les registres obligatoires de votre entreprise individuelle

Mettre en place les registres obligatoires de votre société

Ce qu'il faut savoir sur les règles fiscales et sociales

Fiscalité d'un micro-entrepreneur : ce qu'il faut savoir

Fiscalité d'un entrepreneur individuel (EI) : ce qu'il faut savoir

Fiscalité de la société par actions simplifiée (SAS) : ce qu'il faut savoir

Fiscalité de la société anonyme (SA) : ce qu'il faut savoir

Fiscalité de la société à responsabilité limitée (SARL) : ce qu'il faut savoir

Fiscalité de l'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée (EURL) : ce qu'il faut savoir

Fiscalité de la société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) : ce qu'il faut savoir

Cotisations sociales d'un micro-entrepreneur : ce qu'il faut savoir

Cotisations sociales d'un entrepreneur individuel : ce qu'il faut savoir

Cotisations sociales d'une société par actions simplifiée (SAS) : ce qu'il faut savoir

Cotisations sociales d'une société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) : ce qu'il faut savoir

Cotisations sociales d'une société anonyme (SA) : ce qu'il faut savoir

Cotisations sociales d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée (EURL) : ce qu'il faut savoir

Cotisations sociales d'une société à responsabilité limitée (SARL) : ce qu'il faut savoir

Questions – Réponses

- Comment publier une annonce légale ?
- Qui peut devenir commerçant ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Obligations comptables du commerçant (entrepreneur individuel)
- Création d'entreprise : formalités d'immatriculation d'une entreprise individuelle

Où s'informer ?

- Chambre de commerce et d'industrie (CCI)

**Textes de
référence**

- Code de commerce : articles L144-1 à L144-13
Régime du contrat de location-gérance
- Code de commerce : article R144-1
Publicité du contrat de location-gérance
- Code général des impôts : article 1684
Cession du fonds de commerce



Ville de

Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00