Le contrat de location gérance

Description

Le contrat de location gérance permet au propriétaire d'un fonds de commerce de confier la gestion de celui-ci à une autre personne en échange d'une redevance. Le contrat de location gérance permet au propriétaire de conserver la propriété du fonds et de <u>s'assurer un revenu</u>. Le locataire-gérant peut démarrer son activité sans investissement trop important au départ.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

Modèle de bail commercial

Les conditions du contrat de location gérance

La formation d'un contrat de location gérance est soumise à certaines conditions. Il convient ainsi de distinguer les conditions attachées au propriétaire du fonds de commerce et les conditions attachées au locataire-gérant.

Des conditions pour le propriétaire

Il existe deux grandes conditions pour que le propriétaire du fonds de commerce puisse avoir recours au contrat de location gérance :

• Il doit avoir exploité le fonds de commerce pendant, au minimum, 2 ans (article L. 144-3 du code de commerce). Il existe des exceptions à cette condition à <u>l'article L. 144-5 du code de commerce</u> pour les héritiers d'un commerçant décédé, dans le cas de la dissolution d'un régime matrimonial, ou encore pour les loueurs de fonds de commerce de cinémas, théâtres et music-halls par exemple. Il faut noter qu'il est possible de demander au Tribunal de Grande Instance (TGI) de supprimer ou réduire ce délai en raison d'un motif le justifiant. Dans <u>un arrêt du 13 septembre 2017</u>, la Cour de Cassation est venue préciser ce point : la réduction accordée par le juge ne vaut que pour un contrat précis. Si le propriétaire souhaite signer un autre contrat, il devra à nouveau demander au juge la réduction du délai.

 S'il n'est pas propriétaire des locaux et ainsi seulement titulaire d'un bail commercial contenant une clause d'exploitation personnelle du fonds, il doit demander une autorisation expresse au propriétaire des locaux pour avoir recours au contrat de location gérance.

Zoom: Si vous souhaitez conclure un bail commercial, **LegalPlace** met à votre disposition un modèle de contrat bail commercial, ou modèle 3 6 9, conforme aux lois Pinel. Il vous suffit de remplir un questionnaire et le modèle sera conforme à vos besoins et personnalisé! Une **solution simple**, **efficace et rapide** qui vous permettra d'éviter toute erreur ou oubli!

Des conditions pour le locataire

Il existe quatre conditions attachées au locataire pour pouvoir signer un contrat de location gérance :

- Le locataire du fonds de commerce doit avoir la capacité d'exercer le commerce.
- Il doit s'engager à exploiter le fonds de commerce selon sa destination. En d'autres termes, il ne peut pas changer l'activité du fonds.
- Il doit être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) au plus tard 15 jours après le début de son activité.
- Le locataire-gérant doit s'engager à exploiter le fonds à ses propres risques et périls. En conséquence, il est responsable des dettes contractées à l'occasion de l'exploitation du fonds de commerce.

Les caractéristiques du contrat de location gérance

Le contrat de location gérance doit contenir plusieurs informations : les parties du contrat, la durée de la location, le montant et les modalités de paiement de la redevance, les obligations de chacune des parties et les conditions de résiliation.

Publicité du contrat de location gérance

Le contrat de location gérance exige une publicité. À ce titre, un avis doit être publié dans un journal d'annonces légales au moins 15 jours avant la signature du contrat de location gérance.

Durée du contrat de location gérance



Le contrat de location gérance peut être à durée déterminée ou à durée indéterminée. Toutefois, le contrat de location gérance est en général conclu pour un an.

La redevance dans le contrat de location gérance

Le montant des redevances prévues dans le contrat de location gérance est fixé librement par les parties et peut faire l'objet d'une révision. Les redevances peuvent être fixes ou proportionnelles au chiffre d'affaires ou au bénéfice. Par ailleurs, les redevances peuvent être versées de manière mensuelle ou trimestrielle. Elles sont soumises à la TVA. Le bailleur doit inclure les redevances dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Le locataire gérant, de son côté, inclut les redevances dans les charges déductibles de son bénéfice imposable.

Les obligations du contrat de location gérance

Le contrat de location gérance doit contenir les obligations de l'ensemble des parties. À ce titre, on distingue les obligations du propriétaire du fonds de commerce et les obligations du locataire-gérant.

Les obligations du propriétaire du fonds de commerce

Le propriétaire du fonds de commerce doit remettre au locataire l'ensemble des éléments composant le fonds de commerce afin de lui permettre une « jouissance paisible » de ce dernier. Il est possible de déroger à cette obligation si le locataire accepte expressément de fonds en l'état. Dans <u>un arrêt du 13 juillet 2010</u>, la Cour de Cassation a obligé le propriétaire du fonds de commerce à verser des indemnités au locataire-gérant qui s'était retrouvé dans l'obligation de fermer l'établissement et d'effectuer des travaux de mise aux normes.

Les obligations du locataire-gérant

Dans le cadre du contrat de location gérance, le locataire-gérant fait aussi face à des obligations. Il doit exploiter le fonds de commerce conformément à sa destination et de telle sorte qu'il ne perde pas de valeur. Le locataire-gérant doit entretenir le fondsafin de le conserver en état d'être exploité. Un dépôt de garantie peut lui êtredemandé afin d'être certain du paiement des redevances et de l'exécution de sesobligations. Pour finir, il est possible d'insérer une clause afin de lui interdire toutecession ou sous-location de la location gérance.

La fin du contrat de location gérance

Si le contrat de location gérance est à durée déterminée, il prend fin à l'issue de la durée prévue dans le contrat. S'il est à durée indéterminée, il prend fin suite à la résiliation du contrat par une des parties qui doit respecter un préavis de trois mois. Par ailleurs, il est possible de résilier un contrat de location gérance dans certaines situations (si le locataire-gérant ne respecte pas ses obligations) ou dans certaines circonstances (décès du locataire-gérant). Il faut souligner qu'il n'y a pas de renouvellement automatique du contrat de location gérance. Toutefois, le locataire-gérant à parfois la possibilité d'acquérir la propriété du fonds de commerce.

À la fin du contrat de location gérance, le locataire-gérant restitue le fonds de commerce au propriétaire qui en retrouve la pleine exploitation. La fin du contrat doit faire l'objet d'une publicité dans un journal d'annonces légales. Il faut noter que si le locataire-gérant avait contracté des dettes dans le cadre de l'exploitation du fonds de commerce, le remboursement de celles-ci est immédiatement exigible.

Contrat de location gérance avec option d'achat

Le contrat de location gérance peut être assorti d'une promesse de vente. Toutefois, les signatures du contrat de location gérance et de la promesse de vente doivent avoir un caractère distinct pour ne pas être caractérisées en vente déguisée par l'administration fiscale. Pour une sécurité juridique maximale, il est préférable d'ajouter une clause de pacte de préférence dans le contrat de location gérance.

Avantages et inconvénients du contrat de location gérance

LEGALPLACE

Le contrat de location gérance permet de disposer de certains avantages. Toutefois, il entraine aussi des inconvénients pour les parties.

Les avantages du contrat de location gérance

La location gérance permet au propriétaire du fonds de commerce de conserver la propriété du fonds de commerce et de percevoir une redevance. D'autre part, le locataire peut exploiter un fonds de commerce à moindres frais et ainsi commencer son activité avec des investissements moindres. Il s'agit également d'un bon moyen de vérifier le bon fonctionnement du fonds avant d'en faire l'acquisition.

Les inconvénients du contrat de location gérance

Le principal inconvénient pour le propriétaire du fonds de commerce est le risque de voir son fonds de commerce perdre de sa valeur. Dans le cas d'une mauvaise gestion par le locataire-gérant, c'est le propriétaire du fonds de commerce qui en subirait, à terme, les conséquences.

À l'inverse, le locataire est dans l'obligation de payer des redevances au propriétaire. Dans le cas d'une bonne gestion, il ne bénéficie pas du gain de valeur du fonds de commerce. Il pourrait même prendre le risque de voir la valeur du fonds de commerce augmenter et de ne plus avoir les moyens d'en faire l'acquisition le moment venu.