

Le contrat de location gérance d'un fonds de commerce

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. Il se distingue en ce sens du [bail commercial](#) qui porte uniquement sur la jouissance des locaux, et non sur l'exploitation du fonds.

Le contrat de location-gérance permet au propriétaire de conserver la propriété du fonds et de [s'assurer un revenu](#). 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](#)

Quelle est la définition de la location-gérance ?

Le contrat de location-gérance s'entend de la mise en location par le propriétaire d'un fonds de commerce, le loueur, en vue de son exploitation par un tiers, le locataire-gérant, en contrepartie du versement d'une redevance dont le montant est librement fixé par les parties.

Ce type de contrat est particulièrement fréquent dans le cadre d'une cession de fonds de commerce, dont il constitue généralement le préalable. En effet, il permet au cessionnaire de se familiariser avec le fonds de commerce avant la conclusion de la vente. Il peut également être conclu suite à l'ouverture d'une procédure collective avec le repreneur du fonds.

Le contrat de location-gérance est fréquemment confondu avec le bail commercial et la gérance salariée.

La différence avec le bail commercial

Le bail commercial se définit comme un contrat portant sur la mise en location d'un local commercial, conclu entre le propriétaire des murs et l'exploitant d'un fonds de commerce. Son objet se restreint donc à la jouissance des locaux nécessaires à

l'exploitation d'un fonds de commerce.

Le contrat de location-gérance, quant à lui, s'entend de la mise en location du fonds lui-même : le propriétaire du fonds de commerce confie son exploitation à un tiers contre le paiement d'une redevance. C'est donc le fonds de commerce, incluant toutes ses composantes, qui est loué.

Bon à savoir : Il est essentiel de bien rédiger le contrat afin d'éviter tout risque de requalification en bail commercial aux dépens du loueur. La clientèle, qui constitue l'un des éléments constitutifs du fonds de commerce, doit ainsi être préexistante à la conclusion du contrat. En effet, s'il était requalifié en bail commercial, en ce que le contrat ne porte que sur la mise à disposition des locaux et non sur l'exploitation d'un fonds de commerce dans son intégralité, le locataire bénéficierait alors du statut très protecteur des baux commerciaux, et notamment du droit au bail.

La différence avec la gérance salariée

La location-gérance est radicalement différente de la gérance salariée : en effet, alors que le locataire-gérant est un tiers cocontractant du propriétaire du fonds de commerce, le gérant salarié est un de ses représentants auquel il confie la gestion du fonds en son nom propre.

Il peut s'agir :

- D'un mandataire ;
- D'un salarié.

Bon à savoir : Il est tout à fait envisageable que le gérant salarié d'un fonds de commerce finisse par conclure un contrat de location-gérance avec son propriétaire dans la perspective d'une reprise ultérieure.

Quelles sont les conditions préalables à la location-gérance ?

Préalablement à la signature du contrat de location gérance, des conditions sont à remplir aussi bien pour le bailleur que pour le locataire gérant.

Pour le bailleur

Il existe deux grandes conditions pour que le propriétaire du fonds de commerce

puisse avoir recours au contrat de location gérance :

- 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 conclure ce contrat ;
- 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 [l'article L. 144-5 du Code de commerce](#) 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 .

Attention : Jusqu'à la publication d'un tel contrat dans un journal d'annonces légales, le bailleur est solidairement responsable des dettes contractées par le locataire gérant à l'occasion de l'exploitation du fonds.

Pour le locataire-gérant

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** et ainsi avoir le statut de commerçant ;
- 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) et au répertoire national des entreprises (RNE) 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.

Quel est le contenu du contrat de location gérance ?

Ensuite, pour être valable le contrat doit faire état des mentions suivantes :

- La durée ;
- Les informations sur les parties ;
- Les mesures de publicité du contrat.

La durée du contrat

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 1 an, renouvelable par tacite reconduction.**

Le contenu du contrat

De plus, le contrat de location gérance **doit mentionner les informations suivantes :**

- L'**identité** des parties ;
- Les **éléments du fonds de commerce** concernés par la location gérance ;
- L'**origine du fonds** : notamment s'il s'agit d'une création, d'un achat ou d'une succession;
- La **situation locative du bailleur** : s'il est propriétaire ou locataire des locaux ;
- La **situation globale du fonds** : les normes d'hygiène, de sécurité et d'environnement ;
- La **durée** du contrat et les modalités de **renouvellement** le cas échéant ;
- Les **différents contrats en cours** : contrat de travail, relations avec les fournisseurs ;
- Les **obligations réciproques** des parties ;
- L'engagement concernant la **clause de non concurrence** ;
- Le montant et les modalités du **paiement de la redevance** ;
- Le **dépôt de garantie** ;
- L'**enregistrement du contrat** et les frais qui s'y rapportent ;
- La **cession** du contrat et la sous location du fonds ;
- Les modalités de **résiliation** du contrat ;
- La **fin du contrat** et les conséquences.

Bon à savoir : Eu égard aux nombreuses mentions, il est plus prudent de faire rédiger le contrat de location-gérance par un professionnel du droit tel qu'un avocat ou un notaire.

La publicité du contrat

Enfin, le contrat de location-gérance **implique une obligation de publicité** afin de le rendre opposable aux tiers.

À ce titre, un avis doit être publié dans un support d'annonces légales **au moins 15 jours avant la signature du contrat**

de location gérance.

Une telle publicité est également requise à la fin du contrat.

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!

Quelles sont les obligations des parties au contrat de location gérance ?

Tout au long du contrat de location gérance, le bailleur et le locataire gérant sont tenus au respect d'obligations réciproques.

Les obligations du bailleur

Les obligations du bailleur sont les suivantes :

- Garantir une **exploitation paisible du fonds**, notamment par la garantie des vices cachés et la garantie d'éviction : dans [un arrêt du 13 juillet 2010](#), 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 ;
- **Remettre au locataire l'ensemble des éléments et documents nécessaires** à l'exploitation du fonds.

Bon à savoir : Concernant la jouissance paisible, il est possible de déroger à cette obligation si le locataire accepte expressément le fonds en l'état.

En outre, le bailleur doit également **respecter les clauses qui figurent dans le contrat** de location gérance, telle que la clause de non concurrence ou la clause de reprise des marchandises à la fin du contrat.

Les obligations du locataire gérant

Dans le cadre du contrat de location gérance, le locataire-gérant fait aussi face à des obligations.

En effet, ce dernier doit :

- **Être immatriculé** au registre du commerce et des sociétés (RCS) ou au répertoire national des entreprises (RNE), anciennement répertoire des métiers, ou y procéder dans un délai de 15 jours suivant la date de signature du contrat ;
- **Exploiter le fonds de commerce conformément à sa destination** et de telle sorte qu'il ne perde pas de valeur ;
- **Assurer une gestion raisonnable** du fonds ;
- **Entretien le fonds** afin de le conserver en état d'être exploité.
- **Payer la redevance** dans les conditions spécifiées dans le contrat.

Les obligations des parties au **contrat de location-gérance**

Bailleur

- Garantir une exploitation paisible
- Remettre les éléments nécessaires à l'exploitation

Locataire gérant

- Exploiter conformément à la destination
- Gestion raisonnable
- Entretien du fonds
- Paiement de la redevance

LegalPlace.

A noter : Un dépôt de garantie peut lui être demandé afin d'être certain du paiement des redevances et de l'exécution de ses obligations.

A l'instar du bailleur, pour finir, il est possible d'**insérer des clauses dans le contrat** que le locataire gérant devra respecter telles que :

- La clause de non-concurrence ;
- Une clause interdisant la cession ou la sous location ;
- Une clause de libre consultation de la comptabilité par le bailleur ;
- La clause de paiement des impôts et des taxes.

Comment se déroule le paiement de la redevance ?

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, ou même les deux.

Par ailleurs, les redevances peuvent être versées de manière mensuelle ou trimestrielle.

En termes de fiscalité, elles **sont soumises à la TVA au taux normal de 20%**.

Le bailleur doit inclure les redevances dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Bon à savoir : Le bailleur peut répercuter la TVA sur le locataire gérant si le contrat le mentionne. Et pour le locataire gérant, la redevance est déductible du résultat fiscal de l'entreprise.

Quels sont les avantages et les inconvénients d'un tel contrat ?

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

Les avantages

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 moindre 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

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.

Comment prend fin un contrat de location de gérance ?

Concernant la fin du contrat de location-gérance, **2 situations sont à distinguer :**

- Le contrat de location gérance est à **durée déterminée et n'est pas reconduit** : il prend fin à l'issue de la durée prévue dans le contrat si les parties ne continuent pas d'exécuter le contrat, auquel cas ce dernier est renouvelable par tacite reconduction ;
- Le contrat est à **durée indéterminée** : il prend fin suite à la résiliation du contrat par une des parties qui doit respecter un préavis de 3 mois.

Par ailleurs, il est possible de résilier un contrat de location-gérance dans certaines situations, notamment si le locataire-gérant ne respecte pas ses obligations, ou dans certaines circonstances, comme le décès du locataire-gérant ou son inaptitude à exploiter le fonds.

Toutefois, le locataire-gérant a 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.**

Ensuite, la fin du contrat doit faire l'objet d'une publicité dans un support 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.

Attention : 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.

FAQ

C'est quoi, la location-gérance ?

La location-gérance est un contrat par lequel le propriétaire d'un fonds de commerce loue ledit fonds à une tierce personne qui sera alors chargée de l'exploiter contre le paiement d'une redevance.

Quel est l'intérêt de la location gérance ?

Pour le locataire-gérant, le principal avantage d'un tel contrat réside dans la possibilité d'exploiter le fonds de commerce et d'en dégager des revenus sans avoir préalablement constitué une clientèle.

Est-il préférable de signer un bail commercial ou un contrat de location-gérance ?

Le statut des baux commerciaux confère une véritable protection au preneur, qui

dispose notamment d'un droit au renouvellement du bail. Néanmoins, l'objet du bail commercial, qui se limite au local commercial, est fondamentalement différent de celui du contrat de location-gérance, qui porte sur l'entièreté du fonds de commerce, et notamment sur sa clientèle.

Comment se calcule le prix d'une location-gérance ?

Le montant de la redevance, qui correspond au loyer versé par le locataire-gérant au propriétaire du fonds en contrepartie de son exploitation, est librement fixée par les parties, et dépend du fonds de commerce visé par le contrat.

Qui paie le loyer des murs en cas de location gérance ?

En règle générale, le loyer est payé au propriétaire des murs par le locataire gérant ou remboursé au loueur du fonds. En tout état de cause, le loueur reste responsable de la bonne exécution du bail initial envers le bailleur.

Qui peut être locataire gérant ?

Pour être locataire gérant il faut avoir la qualité de commerçant ou d'artisan, que ce soit pour une personne physique ou une personne morale.

Peut-on faire un contrat de location-gérance pour un restaurant dans un camping ?

Il est tout à fait possible de conclure un contrat de location-gérance partielle portant sur une activité spécifique du fonds de commerce. Ainsi, il n'est pas inhabituel de rencontrer des situations comme le fait de confier le restaurant d'un camping en location-gérance à une tierce personne.

Comment se rémunère le locataire-gérant ?

Le locataire-gérant se rémunère par les fruits de l'exploitation du fonds de commerce. Il doit simplement s'acquitter du paiement d'une redevance, en d'autres termes d'un loyer, auprès du propriétaire du fonds.