

Location- gérance: mode d'emploi

Édition 2020-2021

CONSEILS ET ASTUCES



Sommaire

Introduction	5
En quoi consiste un contrat de location-gérance ?	5
1) Location-gérance et bail commercial	5
2) Location-gérance et sous-location du bail commercial	6
3) Location-gérance et apport en jouissance d'un fonds de commerce	6
4) Location-gérance et cession de fonds de commerce	7
5) Location-gérance et gérance mandat	7
6) Location-gérance et gérance salariée	7
Quand conclure un contrat de location-gérance ?	9
1) Pour intégrer progressivement un repreneur	9
2) Pour minorer les couts d'acquisition	9
Conditions à remplir	11
Quelles conditions le propriétaire du fonds doit-il remplir ?	11
Quelles conditions le locataire-gérant doit-il remplir ?	13
Rédaction du contrat	14
Que doit contenir un contrat de location-gérance ?	14
Quelles sont les clauses les plus importantes du contrat ?	20
1) Durée du contrat	20
a) Durée déterminée	20
b) Durée indéterminée	21
2) Montant et modalités de paiement des redevances	21
a) Montant de la redevance	21
b) Modalités de paiement de la redevance	22
3) Charges	22
4) Entretien et réparations	22
5) Stock et matériel	23
6) Contrats en cours	23
Peut-on céder la clientèle dans le cadre du contrat ?	24
Formalités à respecter	25
Quelles formalités le propriétaire du fonds doit-il respecter ?	25
1) Radiation ou inscription modificative	25
2) Solidarité pour le paiement des dettes et impôts directs	25
Quelles formalités le locataire-gérant doit-il accomplir ?	28
1) Enregistrement du contrat	28
a) Contrat à durée limitée	28

b) Contrat à durée illimitée	28
2) Immatriculation du locataire-gérant	28
3) Publication dans un journal d'annonces légales	29
4) Modification des documents commerciaux	29

Conséquences du contrat 30

Quelles sont les conséquences pour le propriétaire du fonds ? 30

1) Droits et obligations	30
a) Droit de transmettre le fonds	30
b) Responsabilité à l'égard du bailleur	30
2) Conséquences fiscales	31
a) Impôt sur le revenu/ Impôt sur les sociétés	31
b) Cotisation foncière des entreprises	31
c) TVA	32
3) Conséquences sociales	33
a) Absence d'activité dans le fonds loué	33
b) Subsistance d'une activité dans le fonds loué	33

Quelles sont les conséquences pour le locataire-gérant ? 34

1) Obligations du locataire-gérant	34
a) Exploitation à ses risques et périls	34
b) Respect de la destination du fonds	34
c) Pas de droit au renouvellement du bail	35
2) Droits du locataire-gérant	35
a) Droit de se voir délivrer le fonds	35
b) Droit de jouir paisiblement du fonds	36
3) Conséquences fiscales	36
a) Impôt sur le revenu/ Impôt sur les sociétés	36
b) Cotisation foncière des entreprises	36
c) TVA	36
4) Conséquences sociales	36

Fin du contrat 37

Quand le contrat de location-gérance prend-t-il fin ? 37

1) Au terme convenu	37
2) Au jour de sa résiliation	38
a) Résiliation amiable	38
b) Résiliation judiciaire	38
3) Lors de la réalisation de certains événements	39
a) Disparition du fonds	39
b) Décès du locataire-gérant	39
c) Faillite personnelle du locataire-gérant ou interdiction d'exercer une activité commerciale	39

Comment se déroule la restitution du fonds ? 40

1)	Restitution des éléments figurant au contrat	40
2)	Valeur du fonds restitué	40
a)	Perte de valeur du fonds	40
b)	Prise de valeur du fonds	41
3)	Sort des contrats	41

Que faire ensuite ? **42**

1)	Publication d'un avis dans un journal d'annonces légales	42
2)	Paielement des créances du locataire-gérant	42
3)	Restitution du dépôt de garantie	42
4)	Réinstallation	43

Questions/ Réponses **44**

Le locataire peut-il céder ou sous-louer son droit à l'exploitation du fonds ?	44
Le propriétaire peut-il céder son fonds de commerce donné en location-gérance ?	44
Le locataire peut-il modifier la destination du fonds ?	44
Un contrat de location-gérance peut-il être assorti d'une promesse de vente ?	44
Un contrat de location-gérance peut-il être requalifié en sous-location ?	45

Introduction

En quoi consiste un contrat de location-gérance ?

La location-gérance est un contrat par lequel le propriétaire d'un fonds de commerce confie l'exploitation de ce fonds à une autre personne, moyennant le paiement d'une redevance.

1) Location-gérance et bail commercial

Les différences entre une location-gérance et un bail commercial sont évidentes. Alors que le bail commercial porte uniquement sur les murs dans lequel le fonds est exploité, la location-gérance vise l'ensemble des éléments du fonds de commerce : clientèle, enseigne, agencement, matériel...

Dans certaines situations, il peut toutefois être difficile de déterminer si l'on est en présence d'un contrat de location-gérance ou d'un bail commercial. L'existence du fonds de commerce peut-être difficile à prouver en pratique, en particulier en l'absence de clientèle attachée au fonds. C'est pourquoi des requalifications sont possibles et entraînent des conséquences financières, voire fiscales.

Afin d'échapper aux contraintes du statut des baux commerciaux (droit au renouvellement et paiement d'une indemnité d'éviction en cas de refus), le propriétaire d'un fonds peut également être tenté de dissimuler un bail commercial sous la forme d'un contrat de location-gérance.

Les tribunaux ont eu l'occasion de se pencher sur cette question et ont conclu à l'existence d'un bail commercial et non à un contrat de location-gérance dans les circonstances suivantes :

- absence d'exploitation du fonds pendant deux ans, locaux non aménagés, matériel insuffisant et stock de marchandises dérisoire,
- absence d'exploitation pendant dix ans d'un commerce de débit de boissons dont la licence IV était suspendue pour défaut d'exploitation,
- fonds de commerce sans existence dans ses éléments essentiels au moment où les locataires sont entrés dans les lieux, ces derniers ayant intégralement apporté leur propre clientèle,
- absence de clientèle indépendante attachée à un fonds de commerce.

Le risque de confusion surgit généralement lorsqu'il n'a pas été clairement opéré une distinction entre