



Location-gérance

- régime juridique -



**CHAMBRE
DE COMMERCE
ET D'INDUSTRIE**
MEURTHE-ET-MOSELLE

AVERTISSEMENT

Ce guide, rédigé par le Service Juridique de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Meurthe-et-Moselle, est de nature purement indicative.

Il est destiné à l'information des commerçants.

N'hésitez pas à faire appel à un avocat ou un notaire pour la rédaction du contrat.

*Textes de référence :
Articles L 144-1 et suivants du Code de commerce
(Loi n° 56-277 du 20 mars 1956)*

© CCI de Meurthe-et-Moselle – Service juridique IK
1^{ère} édition : 1992 – dernière mise à jour : juin 2006
Reproduction interdite

Qu'est-ce que la location-gérance ?

La location-gérance ou gérance-libre est un contrat par lequel le propriétaire d'un fonds de commerce confie à une personne -le gérant- le droit d'exploiter le fonds librement et à ses risques et périls, moyennant le paiement d'une redevance. Le gérant est commerçant.

Elle est à distinguer de la gérance salariée par laquelle un préposé dirige l'exploitation, moyennant rémunération, pour le compte et aux risques et périls du propriétaire. A ce titre, le gérant salarié n'est pas commerçant.

Le tableau ci-après expose synthétiquement, les conditions de la location-gérance, les caractéristiques juridiques, fiscales et sociales de ce contrat pour le propriétaire du fonds de commerce et pour le locataire-gérant. Certaines clauses usuelles du contrat sont répertoriées.

Enfin, les formalités à accomplir sont présentées.

***N'hésitez pas à faire appel à un avocat ou un notaire
pour la rédaction du contrat.***

Conditions

PROPRIETAIRE DU FONDS	LOCATAIRE-GERANT
<p>Les conditions suivantes doivent être remplies par le propriétaire du fonds de commerce :</p> <ul style="list-style-type: none">• Avoir exploité pendant au moins 2 ans le fonds de commerce mis en location-gérance (<i>article L 144-3 du code de commerce modifié par ordonnance n°2004-274 du 25 mars 2004</i>). <p>DISPENSES DE DELAI :</p> <ul style="list-style-type: none">- Dispenses judiciaires possibles par requête adressée au Président du Tribunal de Grande Instance par l'intermédiaire d'un avocat si notamment, impossibilité d'exploiter son fonds personnellement ou par l'intermédiaire de préposés. (<i>ex : maladie, impossibilité de vendre ou de trouver un gérant salarié</i>).- Dispenses légales (article L 144-5 du code de commerce) au profit notamment de :<ul style="list-style-type: none">- État,- collectivités locales,- héritiers d'un commerçant décédé,- conjoint attributaire du fonds à la suite de la dissolution du régime matrimonial s'il a participé à son exploitation pendant au moins 2 ans avant la dissolution du régime matrimonial ou son partage,- dans le cadre d'une procédure de redressement judiciaire.• Avoir un bail commercial qui n'impose pas une exploitation personnelle.	<p>Les conditions suivantes doivent être remplies par le locataire-gérant :</p> <ul style="list-style-type: none">• Remplir les conditions pour devenir commerçant, notamment ne pas faire l'objet d'une incompatibilité ou d'une déchéance d'exercer le commerce. <p><i>exemples :</i></p> <ul style="list-style-type: none">○ ne pas être sous le coup d'une interdiction de gérer○ ne pas avoir subi certaines condamnations pénales○ ne pas être fonctionnaire, etc...

Caractéristiques juridiques

PROPRIETAIRE DU FONDS	LOCATAIRE-GERANT
<ul style="list-style-type: none"> • RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE du propriétaire du fonds avec le locataire-gérant pour le paiement des dettes : • jusqu'à la publication du contrat et pendant les 6 mois qui suivent cette publication : <ul style="list-style-type: none"> pour les dettes contractées par le locataire-gérant pour l'exploitation du fonds. <i>Exclusion des dettes délictuelles (exemple : concurrence déloyale), des dettes, même liées à l'exploitation, mais personnelles au locataire (cotisations assurance vieillesse, dépenses non nécessaires, etc...).</i> • pendant toute la gérance : <ul style="list-style-type: none"> vis à vis du paiement des impôts directs du gérant (art. 1684-3 du Code Général des Impôts) exemples : impôt sur le revenu, taxe professionnelle mais pas TVA. • Responsabilité à l'égard du bailleur de l'immeuble quant aux agissements du locataire-gérant. 	<ul style="list-style-type: none"> • Responsabilité comme tout chef d'entreprise commerciale. • Pas de droit au renouvellement du contrat de location-gérance. • Pas d'indemnité en fin de contrat pour accroissement de clientèle. <p>Le locataire-gérant n'est pas propriétaire du fonds de commerce exploité.</p>

Caractéristiques fiscales

PROPRIETAIRE DU FONDS	LOCATAIRE-GERANT
<ul style="list-style-type: none">• Selon la forme juridique retenue : impôt sur le revenu, catégorie bénéfices industriels et commerciaux ou impôt sur les sociétés.• Taxe professionnelle : cotisation minimum en tant que loueur de fonds. Attention : l'année de mise en location-gérance, la taxe professionnelle est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité au 1^{er} janvier. Le contrat peut prévoir que le gérant paiera une partie de la taxe au propriétaire du fonds.• TVA (19,60 %) sur redevance et loyer du local commercial. Elle peut être répercutée sur le locataire.	<ul style="list-style-type: none">• Selon la forme juridique retenue : impôt sur le revenu, catégorie bénéfices industriels et commerciaux ou impôt sur les sociétés.• Taxe professionnelle : assujetti.• TVA (19,60 %) sur redevance et loyer du local commercial. Elle est déductible de la TVA collectée sur les ventes.

Caractéristiques sociales

PROPRIETAIRE DU FONDS	LOCATAIRE-GERANT
<ul style="list-style-type: none"> • Obligation d'avertir les caisses concernées CMR, ORGANIC et URSSAF. <p><i>A effectuer par l'intermédiaire du Centre de Formalités des Entreprises de la Chambre de Commerce et d'Industrie.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dispense de versement de cotisations mais plus de prestations. <p>N.B. des cotisations sociales restent dues en cas de poursuite d'activité dans le cadre d'une société d'exploitation (art. L 131-6 du code de la Sécurité Sociale modifié par la loi n° 98-1194 du 23 décembre 1998).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurance-vieillesse : possibilité de cotiser à titre volontaire à la même caisse (ORGANIC). • Assurance-maladie : maintien gratuit du droit aux prestations d'assurance-maladie pendant douze mois, puis affiliation automatique au régime de l'assurance personnelle géré par la CPAM sauf refus de l'intéressé (art. R 741-3 Code de Sécurité Sociale). 	<ul style="list-style-type: none"> • Régime de protection sociale des travailleurs non-salariés non-agricoles (TNS) en entreprise individuelle. <p><i>La demande d'affiliation aux caisses concernées est effectuée par l'intermédiaire du Centre de Formalités des Entreprises de la Chambre de Commerce et d'Industrie en même temps que la demande d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.</i></p>

Le contrat

PROPRIETAIRE DU FONDS	LOCATAIRE-GERANT
<ul style="list-style-type: none">• Contrat écrit établi par les parties elles-mêmes en utilisant un modèle de contrat ou de préférence, contrat rédigé par un avocat ou un notaire.• Montant de la redevance : librement déterminé par les parties, généralement fixe.• Durée du contrat : déterminée ou indéterminée. En général, durée brève (un an) avec possibilité de tacite reconduction.	
LES CLAUSES USUELLES DU CONTRAT DE LOCATION-GERANCE	
<ul style="list-style-type: none">• "Cautionnement" versé par le locataire-gérant garantissant le matériel, le paiement des redevances et des impôts. Cette somme est librement déterminée par les parties.• Clause permettant la consultation de la comptabilité du locataire-gérant par le propriétaire du fonds.• Clause imposant la restitution en nature du fonds loué par le locataire-gérant à la fin du contrat et le versement d'une indemnité si dépréciation anormale.• Clause de non-rétablissement du locataire-gérant à l'expiration du contrat dans un secteur géographique et pour une période déterminés.	<ul style="list-style-type: none">• Clause de reprise de marchandises par le propriétaire du fonds à la fin du contrat.• Clause de non-concurrence par le propriétaire du fonds pendant le contrat et dans un secteur géographique donné.• Promesse unilatérale de vendre le fonds au locataire-gérant à la fin du contrat avec possibilité pour lui de l'accepter ou non. Mais la "gérance-vente" est interdite. <p>En pratique, deux contrats distincts doivent être conclus.</p> <p><i>NB : Il est vivement conseillé d'avoir recours à un avocat ou à un notaire pour la rédaction de cet acte.</i></p>

Les formalités

PROPRIETAIRE DU FONDS	LOCATAIRE-GERANT
<ul style="list-style-type: none"> • Se faire radier du Registre du Commerce et des Sociétés, <p style="text-align: center;">ou</p> <ul style="list-style-type: none"> • Procéder à une inscription modificative. <p><i>Ces formalités sont à effectuer par l'intermédiaire du Centre de Formalités des Entreprises de la Chambre de Commerce et d'Industrie.</i></p> <p><i>A Nancy : tél. 03 83 85 54 55 A Briey : tél. 03 82 46 27 85.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Enregistrement du contrat auprès de la Recette des Impôts. • Publication d'un avis dans un journal d'annonces légales dans les 15 jours de passation du contrat. <p><i>Contactez pour la Meurthe-et-Moselle, l'Est Républicain, le Républicain Lorrain, les Tablettes Lorraines ou le Paysan Lorrain.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. <p><i>Cette formalité est à effectuer par l'intermédiaire du Centre de Formalités des Entreprises de la Chambre de Commerce et d'Industrie.</i></p> <p><i>A Nancy : tél. 03 83 85 54 55 A Briey : tél. 03 82 46 27 85.</i></p> <p>ATTENTION : <i>D'autres formalités peuvent être nécessaires en fonction de la nature de l'activité commerciale exercée (exemple : débit de boissons).</i></p>

Annexe

Extrait du CODE DE COMMERCE (reproduit à titre indicatif)

Source : www.legifrance.gouv.fr - avril 2004

Article L144-1

Nonobstant toute clause contraire, tout contrat ou convention par lequel le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal en concède totalement ou partiellement la location à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls est régi par les dispositions du présent chapitre.

Article L144-2

Le locataire-gérant a la qualité de commerçant. Il est soumis à toutes les obligations qui en découlent.
Lorsque le fonds est un établissement artisanal, le locataire-gérant est immatriculé au répertoire des métiers et est soumis à toutes les obligations qui en découlent.

Article L144-3

(Ordonnance n° 2004-274 du 25 mars 2004 art. 10 I Journal Officiel du 27 mars 2004)

Les personnes physiques ou morales qui concèdent une location-gérance doivent avoir exploité pendant deux années au moins le fonds ou l'établissement artisanal mis en gérance.

Article L144-4

Le délai prévu par l'article L. 144-3 peut être supprimé ou réduit par ordonnance du président du tribunal de grande instance rendue sur simple requête de l'intéressé, le ministère public entendu, notamment lorsque celui-ci justifie qu'il est dans l'impossibilité d'exploiter son fonds personnellement ou par l'intermédiaire de préposés.

Article L144-5

(Ordonnance n° 2004-274 du 25 mars 2004 art. 10 II Journal Officiel du 27 mars 2004)

L'article L. 144-3 n'est pas applicable :

- 1° A l'Etat ;
- 2° Aux collectivités territoriales ;
- 3° Aux établissements de crédit ;
- 4° Aux majeurs faisant l'objet d'une mesure de protection légale ou aux personnes hospitalisées en raison de troubles mentaux dans les conditions fixées par les articles L. 3211-2 et L. 3212-1 à L. 3212-12 du code de la santé publique, en ce qui concerne le fonds dont ils étaient propriétaires avant la mesure de protection légale ou avant la survenance de l'hospitalisation ;
- 5° Aux héritiers ou légataires d'un commerçant ou d'un artisan décédé, ainsi qu'aux bénéficiaires d'un partage d'ascendant, en ce qui concerne le fonds recueilli ;
- 6° A l'établissement public créé par l'article L. 325-1 du code de l'urbanisme ;
- 7° Au conjoint attributaire du fonds de commerce ou du fonds artisanal à la suite de la dissolution du régime matrimonial, lorsque ce conjoint a participé à son exploitation pendant au moins deux ans avant la dissolution du régime matrimonial ou son partage ;
- 8° Au loueur de fonds de commerce, lorsque la location-gérance a pour objet principal d'assurer, sous contrat d'exclusivité, l'écoulement au détail des produits fabriqués ou distribués par lui-même ;
- 9° Aux loueurs de fonds de commerce de cinéma, théâtres et music-halls.

Article L144-6

Au moment de la location-gérance, les dettes du loueur du fonds afférentes à l'exploitation du fonds peuvent être déclarées immédiatement exigibles par le tribunal de commerce de la situation du fonds, s'il estime que la location-gérance met en péril leur recouvrement.

L'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans le délai de trois mois à dater de la publication du contrat de gérance dans un journal habilité à recevoir les annonces légales.

Article L144-7

Jusqu'à la publication du contrat de location-gérance et pendant un délai de six mois à compter de cette publication, le loueur du fonds est solidairement responsable avec le locataire-gérant des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation du fonds.

Article L144-8

Les dispositions des articles L. 144-3, L. 144-4 et L. 144-7 ne s'appliquent pas aux contrats de location-gérance passés par des mandataires de justice, chargés, à quelque titre que ce soit, de l'administration d'un fonds de commerce, à condition qu'ils aient été autorisés aux fins desdits contrats par l'autorité de laquelle ils tiennent leur mandat et qu'ils aient satisfait aux mesures de publicité prévues.

Article L144-9

La fin de la location-gérance rend immédiatement exigibles les dettes afférentes à l'exploitation du fonds ou de l'établissement artisanal, contractées par le locataire-gérant pendant la durée de la gérance.

Article L144-10

Tout contrat de location-gérance ou toute autre convention comportant des clauses analogues, consenti par le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce ne remplissant pas les conditions prévues aux articles ci-dessus, est nul. Toutefois, les contractants ne peuvent invoquer cette nullité à l'encontre des tiers.

La nullité prévue à l'alinéa précédent entraîne à l'égard des contractants la déchéance des droits qu'ils pourraient éventuellement tenir des dispositions du chapitre V du présent titre réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Article L144-11

Si le contrat de location-gérance est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision du loyer peut, nonobstant toute convention contraire, être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, ce loyer se trouve augmenté ou diminué de plus du quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

Si l'un des éléments retenus pour le calcul de la clause d'échelle mobile vient à disparaître, la révision ne peut être demandée et poursuivie que si les conditions économiques se sont modifiées au point d'entraîner une variation de plus du quart de la valeur locative du fonds.

Article L144-12

La partie qui veut demander la révision doit en faire la notification à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

A défaut d'accord amiable, l'instance est introduite et jugée conformément aux dispositions prévues en matière de révision du prix des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.

Le juge doit, en tenant compte de tous les éléments d'appréciation, adapter le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative équitable au jour de la notification. Le nouveau prix est applicable à partir de cette même date, à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente.

Article L144-13

Les dispositions des articles L. 144-11 et L. 144-12 ne sont pas applicables aux opérations de crédit-bail en matière de fonds de commerce ou d'établissement artisanal mentionnées au 3° de l'article 1er de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail.

Les dispositions de l'article L. 144-9 ne sont pas applicables lorsque le locataire-gérant qui a pris en location par un contrat de crédit-bail un fonds de commerce ou un établissement artisanal lève l'option d'achat.

[Fin de document]



53 rue Stanislas - CS 24226 - 54042 NANCY Cedex
tél : 03 83 85 54 54 – fax : 03 83 85 54 50
www.nancy.cci.fr

SERVICE JURIDIQUE
tél : 03 83 85 54 79
mél. : kaercher@nancy.cci.fr