

# LA LOCATION-GÉRANCE DU FONDS DE COMMERCE

---

HAJILLA BENOuari

# RÉCAPITULATIF DU COURS

## DÉFINITION: LOCATION-GÉRANCE

- ▶ **Art. L 144-1 du Code de Commerce:** c'est un contrat par lequel le propriétaire d'un fonds de commerce en concède partiellement ou totalement la location à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls en s'acquittant à ce titre d'un loyer ou d'une redevance.
- ▶ La location-gérance intervient lors d'épisodes particuliers de la vie du commerçant (comme la maladie, la retraite ou le décès) pour permettre la continuité de l'exploitation du fond de commerce.
- ▶ La location-gérance ne doit pas être une opération spéculative. Si les réglementations ne sont pas respectées, il y a nullité de la location-gérance.
- ▶ La location-gérance est souvent utilisée en amont d'un rachat d'entreprise.

## LES CONDITIONS DE FONDS

- ▶ Le contrat de location-gérance doit respecter les conditions générales de validité:
  - ▶ - La capacité c'est à dire la majorité puisque le locataire-gérant aura la qualité de commerçant.
  - ▶ - Le consentement non-vicié, libre et éclairé (ne doit pas avoir d'erreur, de dol ou de violence).
  - ▶ - Le contrat doit avoir un objet licite et certain.
- ▶ Condition spécifique au contrat: l'**art. L 144-3** du **Code de Commerce** spécifie qu'un fond de commerce ne peut pas être mis en location-gérance s'il n'a pas préalablement été exploité pendant au moins deux ans.

## LES CONDITIONS DE FONDS

- ▶ La loi prévoit des cas de dispenses dans lesquels cette exigence n'est pas applicable. Il existe deux catégories de dispenses:
  - ▶ - La dispense légale: cas dans lequel la loi permet de ne pas respecter cette situation (décès du commerçant, héritage du fond de commerce).
  - ▶ - La dispense judiciaire (établie auprès du Président du Tribunal de Grande Instance) est accordée si deux conditions sont réunies:
    - ▶ Le commerçant doit montrer qu'il est dans l'impossibilité d'exploiter son fond personnellement ou avec des salariés.
    - ▶ Le commerçant ne doit pas avoir d'intention spéculative.

# LA CONCLUSION DU CONTRAT DE LA LOCATION-GÉRANCE

---

## LES CONDITIONS DE FORMES

- ▶ Il est indispensable d'établir un contrat écrit car la loi ne règle pas tous les aspects.
- ▶ Il est indispensable que le locataire-gérant soit immatriculé au registre des commerces et sociétés (RCS).
- ▶ Le contrat doit être publié dans un journal d'annonces légales dans un délai de quinze jours. Cette publication a deux conséquences:
  - ▶ - Elle fait courir un délai de 3 mois pendant lequel les créanciers du loueur peuvent déclarer leur dette « immédiatement exigible », devant le Tribunal de Commerce qui accordera ou non cette exigibilité anticipée.
  - ▶ - Elle fait courir un délai de 6 mois pendant lequel le propriétaire est responsable solidairement des dettes contractées par le locataire-gérant pour les besoins de l'exploitation du fonds.

# LES EFFETS DU CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE

---

## LES OBLIGATIONS DU LOUEUR (PROPRIÉTAIRE DU FONDS)

- ▶ Le loueur a trois obligations :
- ▶ - L'interdiction de céder des éléments isolés du fond de commerce ou d'en modifier l'activité.
- ▶ - L'obligation de délivrance dans laquelle le propriétaire doit mettre à disposition du locataire-gérant tous les éléments du fond de commerce afin de les exploiter.
- ▶ - L'obligation de garantie qui doit permettre au locataire-gérant d'exploiter le fonds de commerce sans être dérangé soit par un tiers, soit par le loueur lui-même (obligation de non-concurrence: le loueur ne doit pas créer un fonds de commerce et l'exploiter près de celui du locataire-gérant).

# LES EFFETS DU CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE

---

## LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE-GÉRANT

- ▶ Le locataire-gérant a trois obligations:
- ▶ - L'obligation d'exploiter le fond de commerce avec diligence, sans le laisser périclité. Le contrat de location-gérance peut comporter une clause d'exclusivité, interdisant au locataire-gérant d'exercer une autre activité et d'exploiter un autre fonds de commerce.
- ▶ - L'obligation de payer un loyer, la redevance de location-gérance qui peut être fixe ou variable, payable mensuellement ou semestriellement et est assujettie à la TVA.
- ▶ - L'obligation d'entretenir le fonds et d'effectuer les réparations courantes. En effet, le locataire-gérant doit faire des réparations courantes et entretenir le fonds de commerce et le matériel mis à sa disposition.

# L'EXTINCTION DU CONTRAT DE LOCATION GÉRANCE

---

## LES CLAUSES D'EXTINCTION

- ▶ Le contrat de location-gérance peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.
- ▶ Si ce contrat est à durée déterminée, le contrat prend effet à son terme sauf si les parties décident de le renouveler ou de le prolonger.
- ▶ S'il est conclu pour une durée indéterminée, chaque partie peut y mettre fin à tout moment sous réserve de respecter un préavis (la durée du préavis est d'autant plus longue que la durée du contrat aura été longue).
- ▶ En cas de faute de l'une des parties, le contrat peut prendre fin.

# L'EXTINCTION DU CONTRAT DE LOCATION GÉRANCE

---

## LES CONSÉQUENCES

- ▶ Le locataire-gérant doit restituer le fonds de commerce et la totalité des éléments qui constituent le fonds à son propriétaire.
- ▶ C'est à ce moment qu'il convient de voir si le locataire-gérant a été diligent ou non dans sa gestion du fonds. Il y a deux hypothèses :
- ▶ - Première hypothèse: le locataire-gérant n'a pas été très diligent et la valeur du fonds de commerce a baissé ainsi que le chiffre d'affaire pendant la durée du contrat de location.
- ▶ = Dans ce cas, le propriétaire peut prétendre à une indemnité pour compenser la perte de valeur de son fonds de commerce.
- ▶ - Deuxième hypothèse: le locataire-gérant a été très bon et la valeur du fonds de commerce s'est accrue. La valeur est donc plus importante lors de la cessation du contrat de location-gérance.
- ▶ = Dans ce cas, le locataire-gérant n'a le droit à aucune indemnité car le chiffre d'affaire a été empochée par lui.

# L'EXTINCTION DU CONTRAT DE LOCATION GÉRANCE

---

## LES CONSÉQUENCES

- ▶ Lors de cette même restitution, la question des stocks doivent être traités: le propriétaire n'a pas l'obligation de reprendre les stocks de marchandises qui appartiennent au locataire-gérant qui, cependant, n'en a plus l'utilité.
- ▶ C'est pourquoi il est important de rédiger le contrat de location-gérance par écrit, auquel cas son avocat lui suggérera d'ajouter au contrat une clause par laquelle le propriétaire du fonds s'engage à racheter le stock à sa valeur comptable, c'est-à-dire sa valeur d'achat.
- ▶ La fin du contrat de location gérance donne lieu à une publicité d'annonce légal, cette publicité entraîne l'exigibilité immédiate des dettes du locataire-gérant.

# PROBLÉMATIQUE

---

- ▶ Une des problématiques posée avec le contrat de location-gérance est celle des risques ou inconvénients qui touchent les deux co-contractants: le propriétaire et le locataire-gérant.
- ▶ Avec le contrat de location-gérance, le propriétaire d'un fonds de commerce court un risque: celui d'une mauvaise gérance de la part du locataire-gérant.
- ▶ Il subit les conséquences de la mauvaise gestion par le locataire et ne peut pas s'immiscer dans la gestion même si elle est mauvaise.
- ▶ Du côté du locataire-gérant, le risque serait qu'il pourrait courir le risque de travailler pour valoriser un fonds qu'il ne pourrait finalement pas obtenir.
- ▶ En effet, il exploite le fonds sans en être propriétaire et ne profite donc pas de la plus-value éventuelle qu'il apporte au fonds grâce à son travail.

# COMMENTAIRE D'UN CONTRAT DE LOCATION- GÉRANCE

# BRÈVE PRÉSENTATION

---

- ▶ Ce contrat écrit est un contrat de location-gérance.
- ▶ C'est un acte sous seing privé car il résulte des signatures des deux parties.
- ▶ L'objet de ce contrat est la mise en location-gérance d'un fond de commerce.
- ▶ Il a été signé le 03/01/2003 à Évry.
- ▶ Ce contrat met en situation deux co-contractants:
  - ▶ Monsieur Alain Villard exerçant la fonction de bailleur.
  - ▶ La SARL société des établissements Villard et Fils exerçant la fonction de locataire-gérant. C'est une société à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce d'Évry, sous le numéro 303 258 963, représentée par Monsieur Alain Villard en tant que gérant.
- ▶ Le locataire-gérant est donc habilité à l'exercice du commerce et respecte les conditions de validités applicables au contrat notamment grâce à son immatriculation au RCS.

# DESCRIPTION ET INTERPRÉTATION DU NOUVEAU CONTRAT

---

## ▶ Article 1

- ▶ Dans cette article, le loueur du fonds de commerce concède la location-gérance au locataire-gérant.
- ▶ Par la suite, la composition du fonds y est décrite:
- ▶ Les éléments incorporels : l'enseigne, la clientèle, l'achalandage, l'ensemble des droits de propriété industrielle et intellectuelle.
- ▶ Les éléments corporels: le mobilier commercial, le matériel servant à l'exploitation du fonds.

## ▶ Article 2

- ▶ Ici, on mentionne la durée du contrat. À compter du 01/01/2003, le contrat, renouvelé chaque année par tacite reconduction, a une durée d'une année.
- ▶ Aussi, étant un contrat à durée déterminée, mais renouvelé par tacite reconduction, selon la clause d'extinction du contrat de location-gérance pour une durée déterminée, il faut un préavis d'un mois à notifier en recommandé avec accusé de réception.

# DESCRIPTION ET INTERPRÉTATION DU NOUVEAU CONTRAT

---

## ▶ Article 3

- ▶ Dans cette partie les conditions et les charges sont établies pour le locataire-gérant.
- ▶ *Des points 1 à 4:* on fait référence à la première obligation du locataire-gérant qui est d'exploiter le fonds avec diligence c'est à dire une bonne prise en main, le respect des règles et une gestion valorisée.
- ▶ *Les points 5 et 6:* On fait référence à une autre obligation que le locataire-gérant doit respecter qui est d'entretenir le fonds et effectuer toutes les réparations nécessaires. La question de la restitution est aussi abordée: le locataire-gérant doit restituer le fonds de commerce et la totalité des éléments qui constituent le fonds à son propriétaire.
- ▶ *Le point 7:* le loueur établit une clause particulière qui est le contrôle du fonds c'est à dire, des visites de contrôle non-programmées pour vérifier l'état des lieux.
- ▶ *Les points 8, 9 et 10:* ces points font référence aux modalités financières (charges, taxes, assurances, services). La clause est particulière car le loueur exige la justification et la vérification de la comptabilité.

# DESCRIPTION ET INTERPRÉTATION DU NOUVEAU CONTRAT

---

## ▶ Article 4

- ▶ Dans cet article, on fait référence à l'obligation du loueur = doit permettre au locataire-gérant d'exploiter le fonds de commerce paisiblement sans être dérangé soit par un tiers, soit par le loueur lui-même (= obligation de non-concurrence: le loueur ne doit pas créer un fonds de commerce et l'exploiter près de celui du locataire-gérant).

## ▶ Article 5

- ▶ Une clause particulière concernant les modalités financières y est établie. Le loueur exige l'accès à la comptabilité car la valeur d'un fonds de commerce est directement en rapport avec les qualités professionnelles du locataire-gérant.

# DESCRIPTION ET INTERPRÉTATION DU NOUVEAU CONTRAT

---

## ▶ Articles 6 et 7

- ▶ Ces deux articles sont également des clauses particulières à ce contrat.
- ▶ L'article 6 évoque l'absence de garantie du loueur c'est à dire l'entière responsabilité du locataire-gérant face aux actions effectuées dès le début de la location-gérance du fonds.
- ▶ L'article 7 coordonne les réceptions de correspondances professionnelles que le locataire-gérant a le droit d'ouvrir contrairement aux correspondances personnelles ou celles datées d'avant la prise de possession du fonds.

# DESCRIPTION ET INTERPRÉTATION DU NOUVEAU CONTRAT

---

## ▶ Article 8

- ▶ Dans cette partie, on fait référence à un point très important et obligatoire pour le locataire-gérant qui est la redevance.
- ▶ Le locataire-gérant a pour obligation de payer une redevance de location-gérance (ici de 52.600€ hors taxes) qui est ici fixe.
- ▶ Cette redevance est payable, dans ce cas, annuellement.
- ▶ La redevance est une modalité essentielle d'une location-gérance. Elle permet au loueur de tirer un revenu de son local sans l'exploiter directement.
- ▶ Si cette obligation n'est pas respectée, elle peut provoquer la nullité du contrat.

# DESCRIPTION ET INTERPRÉTATION DU NOUVEAU CONTRAT

---

## ▶ Article 9

- ▶ Cet article se réfère à une clause particulière déjà mentionnée précédemment qui est le droit de contrôle du loueur.
- ▶ Ce droit permet au loueur d'exiger un accès à la comptabilité mais aussi d'effectuer des visites non-programmées pour faire l'état des lieux.

## ▶ Article 10

- ▶ Cet article évoque la résiliation.
- ▶ En effet, en cas de non-respect des clauses, modalités et conditions, le contrat peut prendre fin.
- ▶ De plus, selon les clauses d'extinction, si ce non-respect a provoqué une baisse de la valeur du fonds de commerce (selon que les dégâts soient financiers ou simplement matériels), le loueur est en droit de réclamer des dommages et intérêts pour compenser cette perte de valeur.

# DESCRIPTION ET INTERPRÉTATION DU NOUVEAU CONTRAT

---

## ▶ Article 11

- ▶ Dans cette partie, on mentionne la publicité.
- ▶ En effet, qu'il s'agisse de la conclusion du contrat ou de l'extinction du contrat, les publications sont nécessaires.
- ▶ Au début, une fois rédigé et signé, le contrat doit être publié dans un journal d'annonces légales, ceci devant être fait dans les quinze jours de sa conclusion.
- ▶ Et à la fin du contrat de location gérance, on donne lieu à une publicité d'annonce légale, cette publicité entraîne l'exigibilité immédiate des dettes du locataire-gérant.
- ▶ On mentionne aussi les formalités avec le RCS car il est indispensable que le locataire-gérant soit immatriculé au registre des commerces et sociétés (RCS) lors de la conclusion du contrat.

# DESCRIPTION ET INTERPRÉTATION DU NOUVEAU CONTRAT

---

- ▶ Articles 12, 13 et 14
- ▶ Ces articles concluent le contrat en établissant les dernières clauses particulières.
- ▶ L'article 12 évoque les frais et honoraires des formalités qui sont à la charge du locataire-gérant.
- ▶ L'article 13 élit les domiciles des différentes parties.
- ▶ L'article 14 évoque le règlement à l'amiable des litiges. Mais en cas de désaccords, le litige est porté au Tribunal de Commerce.

Merci de votre attention