

## La location-gérance (1)



La location-gérance c'est pour le **propriétaire d'un fonds** de commerce, "*loueur*" ou "*bailleur*", accorder à un *locataire-gérant*, le droit d'exploiter le fonds de commerce **sans lui attribuer sa propriété.**

La location-gérance est utilisée en amont d'un [rachat d'entreprise](#), & permet au *locataire-gérant* de **tester l'activité avant de passer à l'acquisition du fonds.**

La location-gérance porte sur l'ensemble des éléments composant **le fonds**, la jouissance du local n'est qu'un élément accessoire et nécessaire.

Conditions **nécessaires** pour la mise en location-gérance :

- la location doit porter sur un **fonds de commerce**,
- le locataire-gérant doit exploiter le **fonds à ses risques et périls**, c'est-à-dire qu'il **est responsable des dettes contractées dans le cadre de l'exploitation du fonds (sauf durant les 6 premiers mois où le loueur est solidairement responsable avec lui) ;**
- il doit s'agir d'une **location accordée en contrepartie du versement d'un loyer appelé redevance**,
- au cas où le propriétaire a **signé un bail commercial avec une clause d'exploitation personnelle du fonds**, il faut obtenir l'accord du **propriétaire des murs**,
- le locataire-gérant doit être **immatriculé au RCS au plus tard 15 jours**

## **après le début de son activité professionnelle.**

Location-gérance : avantages et inconvénients

La location-gérance permet au propriétaire du fonds de commerce d'**arrêter son activité** et de le faire exploiter par une tierce personne **tout en restant propriétaire**. En contrepartie, le propriétaire subit les **conséquences de l'éventuelle mauvaise** gestion du fonds par le locataire-gérant.

Il faut prendre le **plus de précautions possibles** dans le cadre de la mise en place d'une location-gérance.

Les inconvénients de la location-gérance :

**Inconvénients pour le loueur : subit les conséquences de la mauvaise gestion par le locataire et ne peut pas s'immiscer** dans la gestion même si elle est mauvaise.

**Avantages pour le locataire** : permet de **tester un fonds de commerce avant de l'acquérir** ou d'exploiter un fonds sans l'acheter.

Inconvénients pour le locataire : redevances à payer au propriétaire, 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. I

## **Le contrat de location-gérance doit contenir :**

- Les informations sur **les parties** au contrat ;
- La durée de la location : il est possible de fixer une **durée déterminée ou ou durée indéterminée** ;
- Le montant et les modalités de règlement de la redevance. Les redevances peut être constituées de montants fixes ou de montants proportionnels au chiffre d'affaires, aux bénéfices... ;
- Les obligations de chacune des parties ;
- Les **conditions de résiliation du contrat, qui résultat d'un commun d'accord en cas de durée déterminée** ou de la volonté d'une des parties en cas de durée indéterminée.

Le contrat de location-gérance doit être **publié au journal des annonces légales dans les 15 jours suivant sa signature.**

Par ailleurs, le contrat peut être assorti d'une promesse unilatérale de vente que le locataire-gérant peut lever à l'issue de la période de location.

## **La location gérance prend fin :**

- à l'issue du contrat à durée déterminée lorsqu'il n'est pas reconduit,
- suite à la résiliation du contrat à durée indéterminée par l'une des parties,
- lorsque le locataire-gérant ne respecte pas ses obligations,
- ou compte tenu de certaines circonstances, comme le décès du locataire-gérant par exemple.

À la fin du contrat de location-gérance, le loueur **récupère le droit d'exploiter le fonds de commerce** et le locataire ne peut prétendre à aucune indemnisation.