

LA LOCATION GÉRANCE

PRINCIPE

La location-gérance de fonds de commerce est le contrat par lequel le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce, le loue partiellement ou en totalité à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls.

Il s'agit de dissocier la propriété du fonds de son exploitation.

Ce contrat est souvent appelé "gérance libre" pour le distinguer de la gérance salariée. il est régi par la loi du 20 mars 1956.

CONDITIONS DE FOND

Pour le propriétaire du fonds

Il doit avoir exploité le fonds pendant 2 ans au moins.

Toutefois, selon l'article L 144-5 du Code de Commerce, ces exigences sont exclues lorsque le loueur se trouve être :

- l'Etat ou les collectivités locales,
- les établissements de crédit,
- les incapables majeurs,
- les héritiers, légataires bénéficiaires d'un partage d'ascendant du commerçant décédé,
- l'établissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux dans les zones urbaines sensibles de la loi de 1995,
- les fonds qui assurent « ... sous contrat d'exclusivité l'écoulement au détail des produits fabriqués ou distribués » par le loueur (stations-services...),
- les fonds de cinéma, théâtre et music-halls.

Si le loueur ne remplit pas totalement les conditions ci-dessus, une dérogation peut être demandée au Président du Tribunal de Commerce de la circonscription qui statuera sur son opportunité.

Il est à noter que certaines condamnations pénales entraînent une déchéance spéciale du droit de louer, afin d'obliger ces personnes à vendre leur fonds dans le but d'assainir les professions commerciales et industrielles.

Par ailleurs, il doit demander l'autorisation expresse du propriétaire des locaux s'il est titulaire d'un bail commercial imposant une exploitation personnelle du fonds dans les locaux loués.

Pour le locataire-gérant

- Avoir la capacité d'exercer le commerce,
- S'immatriculer au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers,
- S'engager à exploiter le fonds selon sa destination, c'est-à-dire sans changer l'activité.

DISTINCTION ENTRE LOCATION-GERANCE ET BAIL COMMERCIAL

Même si le terme de location peut être utilisé dans les deux cas, il ne faut pas confondre ces deux concepts.

En effet, le bail commercial concerne la location d'un immeuble alors que la location-gérance concerne la location d'un bien meuble incorporel, le fonds de commerce.

Cependant, le bail commercial fait partie du fonds de commerce, il n'en est qu'une des composantes.

Le fonds de commerce peut au contraire être exploité dans un autre immeuble que celui dans lequel il l'était à l'origine, le bail ne fera pas partie du fonds de commerce mis en location gérance.

La confusion vient de ce qu'il est possible que le loueur soit également propriétaire du local dans lequel est exploité le fonds.

Un bail commercial, élément du fonds de commerce, pourra donc être établi au nom du locataire-gérant.

Mais, plus souvent, le loueur de fonds n'est pas propriétaire du local où est exploité le fonds, il n'en est que le preneur à bail.

Dans ce cas, le contrat de location gérance confère au locataire-gérant la jouissance du local sans que celui-ci n'ait jamais conclu aucun contrat avec propriétaire du local. Le propriétaire est simplement informé de la mise en location gérance du fonds.

TABLEAU COMPARATIF ENTRE LE BAIL COMMERCIAL ET LA LOCATION GERANCE

	Bail commercial	Location-gérance
Chose louée	Immeuble commercial (locaux)	Fonds de commerce (clientèle, marques, enseignes, local...)
Prix	Loyer	Redevance (y compris montant des loyers)
Loueur ou bailleur	Commerçant ou non	
Locataire-gérant ou preneur	Commerçant	Commerçant

PIECES A FOURNIR

La liste des pièces à fournir est à récupérer au CFE, selon la formalité à effectuer.

Le locataire-gérant :

- Personne physique ou morale s'immatriculant lors de la prise d'un fonds de commerce location-gérance.
- Personne physique ou morale déjà immatriculée et prenant un fonds de commerce en location-gérance.

Le loueur :

- Personne physique ou morale donnant un fonds de commerce en location-gérance. Peut rester inscrit au RCS comme bailleur de fonds avec modification d'activité ou radié du RCS mais inscrit comme bailleur de fonds aux Services fiscaux.

NE PAS OUBLIER :

Toutes les formalités relatives à la prise en location-gérance d'un fonds nécessitent des déclarations conjointes du loueur et du preneur pour leurs formalités au CFE.