



Le contrat de location-gérance ou de gérance libre : conditions et effets juridiques

publié le 22/08/2012, vu 38623 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le contrat de location-gérance ou de gérance libre confère le droit au locataire-gérant d'exploiter librement un fonds de commerce, artisanal ou industriel moyennant le paiement d'une redevance au propriétaire du fonds.

1) Les conditions de la location-gérance

La location-gérance suppose la réunion des diverses conditions suivantes :

Pour le propriétaire du fonds :

- avoir exploité le fonds pendant au minimum deux années sauf lorsqu'il s'agit des héritiers ou légataires d'un commerçant ou d'un artisan décédé ou des conjoints attributaires du fonds de commerce ou artisanal à la suite de la dissolution du régime matrimonial qui ont participé à l'exploitation pendant au minimum deux années.
- disposer de l'autorisation expresse du bailleur lorsqu'il s'agit d'un bail commercial imposant une exploitation personnelle du fonds dans les locaux donnés à bail.

Pour le locataire-gérant :

- avoir la capacité d'exercer le commerce ;
- être immatriculé au registre du commerce et des sociétés.
- exploiter le fonds conformément à son activité.

Le contrat de location gérance suppose la publication d'un avis dans un journal d'annonces légales, dans un délai de 15 jours à compter de la date de signature du contrat.

2) Les effets juridiques du contrat de location-gérance entre les parties

En principe, les contrats de location-gérance sont conclus pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.

Le montant de la redevance est fixé d'un commun accord entre les parties, il peut être fixe ou proportionnel au chiffre d'affaires ou au bénéfice et peut être révisable.

En contre-partie, le propriétaire du fonds s'oblige à donner en jouissance paisible un fonds répondant aux normes d'hygiène et de sécurité et exploitable dans de bonnes conditions sauf

lorsque le locataire a accepté expressément le fonds dans l'état de conformité (ou de non-conformité) où il se trouve.

La chambre commerciale de la cour de Cassation a ainsi sanctionné le propriétaire d'un restaurant mis en location-gérance au paiement de dommages-intérêts afin de couvrir les investissements et le préjudice financier dû à la fermeture temporaire du restaurant pour n'avoir pas fait faire les travaux de mise aux normes, malgré un avis défavorable à l'ouverture au public émis par la commission de sécurité et pour n'avoir pas non plus informé son locataire-gérant de cette non-conformité à la signature du contrat :

« la société X était tenue de mettre à la disposition du locataire-gérant un fonds de commerce répondant aux normes légales de sécurité afin de lui en permettre l'exploitation régulière ... la clause de non-garantie ne l'exonérait pas de son obligation de délivrer des locaux en l'état de servir à l'usage auquel ils étaient contractuellement destinés » (Cass. Com., 13 juillet 2010, n°09-69170).

En outre, au delà des termes du contrat de location-gérance, le locataire bénéficie de 3 garanties légales de droit commun vis-à-vis du propriétaire du fonds :

- la garantie des vices cachés,
- la garantie d'éviction contre les troubles de droit provenant de lui-même ou d'un tiers,
- la garantie du fait personnel contre le rétablissement direct ou par personne interposée de la part du propriétaire du fonds.

De son côté, le locataire-gérant est notamment tenu de :

- exploiter le fonds conformément à sa destination ;
- gérer l'affaire afin que le fonds ne se déprécie pas ;
- exploiter le fonds de commerce "en bon père de famille", c'est à dire notamment respecter la réglementation, se conformer au bail commercial, faire les réparations locatives nécessaires et ne pas détourner la clientèle vers un autre fonds ;
- respecter les stipulations contractuelle du contrat de location-gérance telles que celles relatives à la non concurrence ou à la cession du fonds ;
- etc ...

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

Mais l'administration fiscale peut demander au propriétaire du fonds le paiement des impôts directs du locataire liés à l'exploitation du fonds de commerce même au delà du délai de six mois.

3) Les avantages et inconvénients de la location-gérance

La location-gérance a **les avantages** de permettre :

- au **propriétaire du fonds** d'en conserver la propriété, d'en maintenir l'exploitation et de s'assurer un revenu grâce à la perception des redevances de la part du gérant.

- au **locataire-gérant** d'exploité un fonds sans avoir à investir dans l'achat d'un fonds de commerce, clientèle, droit au bail, matériels, marchandises, licences, etc... et éventuellement de juger de la viabilité de l'entreprise préalablement à son acquisition.

Cependant, la location-gérance a les **inconvenients** :

- pour le **propriétaire du fonds** : de faire naître un risque de voir son fonds de commerce déprécié par une mauvaise gestion du locataire-gérant. A l'expiration de la location-gérance, les contrats de travail en cours se poursuivent entre le propriétaire du fonds et le personnel, ainsi les contrats de travail attachés au fonds le suivent.

- pour le **locataire-gérant** : absence de propriété commerciale sur le fonds et donc risque de voir augmenter la valeur du fonds grâce à son travail et son savoir faire sans en tirer de profit à défaut pour le propriétaire du fonds de le lui céder à terme et absence de droit au renouvellement automatique du contrat de location-gérance ;

Pour l'ensemble de ces raisons, la location-gérance nécessite la consultation d'un avocat spécialisé qui permettra de conseiller les parties en fonction de leur situation et, le cas échéant, de rédiger les clauses du contrat de location-gérance afin d'éviter toutes difficultés futures ou d'en limiter les risques.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com