

La location-gérance permet au propriétaire d'un fonds d'en concéder l'exploitation à une tierce personne contre rémunération. Elle est souvent mise en œuvre pour préparer la cession du fonds.

Définition

La location-gérance, également appelée gérance libre, est un contrat par lequel le propriétaire d'un fonds de commerce, artisanal ou industriel cède à une personne (le locataire-gérant) le droit d'exploiter librement ce fonds à ses risques et périls pendant un certain temps moyennant le paiement d'une redevance.

Durée

Le contrat de location-gérance peut être à durée indéterminée. « *En pratique, il est conclu le plus souvent pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction* », constate Nathalie Lassablière, juriste en droit des affaires au service d'information réglementaire (Inforeg) de la chambre de commerce et d'industrie de Paris.

INTERET DE LA FORMULE

Cette formule permet au bailleur de rester propriétaire de son fonds tout en percevant un revenu tiré des redevances. « *C'est aussi un moyen d'organiser une passation de pouvoir progressive et une transmission du savoir-faire à un repreneur* », indique Nathalie Lassablière.

Pour le locataire-gérant, l'avantage est double. « *S'il n'a pas encore les ressources financières suffisantes pour acquérir le fonds, il a tout de même la possibilité de commencer à l'exploiter. En outre, cela lui permet de s'assurer de sa viabilité avant de l'acheter* », explique Nathalie Lassablière.

Risques

A la fin du contrat, le bailleur récupère le fonds en l'état. Moralité : si le locataire-gérant n'a pas su l'exploiter correctement, sa valeur se trouve considérablement amoindrie. « *A l'inverse, s'il gère le fonds de manière optimale et augmente sa valeur, cela va desservir ses intérêts. Non seulement, il n'a droit à aucune indemnité. Mais en plus, le prix d'acquisition sera plus élevé* », commente Nathalie Lassablière.

Mise en garde

Lorsqu'à l'issue du contrat, le fonds est vendu au locataire-gérant et que le prix de cession est diminué du montant des redevances, l'administration fiscale peut requalifier la location-gérance en cession déguisée.

Responsabilités

Le locataire-gérant a l'obligation de conserver le personnel ainsi que l'enseigne et le nom commercial. Le bailleur, quant à lui, est solidairement tenu des dettes fiscales dues par le locataire-gérant tout au long du contrat. « *S'agissant des autres dettes (ex : cotisations sociales), sa responsabilité solidaire est engagée pendant les six mois qui suivent la publication du contrat* », précise Nathalie Lassablière.

CONDITIONS

Pour mettre son fonds en location-gérance, le bailleur doit l'avoir exploité pendant au moins deux ans.

Quelques exceptions sont prévues. « *A titre d'exemples, cette obligation n'a pas à être respectée lorsque le loueur est une personne majeure faisant l'objet d'une mesure de protection légale ou encore lorsqu'il s'agit de l'héritier ou du légataire d'un commerçant décédé* », illustre Nathalie Lassablière.

Par ailleurs, le propriétaire du fonds est tenu de demander l'autorisation du propriétaire des locaux si le bail commercial contient une clause d'exploitation personnelle du fonds.

De son côté, le locataire-gérant a l'obligation de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés (RCS) ou au répertoire des métiers (RM).

Redevances

Le montant des redevances est fixé librement par les parties. « *Généralement, il correspond au prix de la location du fonds additionné des charges tels que le loyer du local et les assurances* », indique Nathalie Lassablière. « *Ces redevances peuvent être fixes ou proportionnelles au chiffre d'affaires ou au bénéfice, versées de manière mensuelle ou trimestrielle* », poursuit-elle. Le locataire-gérant peut les déduire du résultat imposable de l'entreprise.

Formalités

Un avis doit être publié dans un journal d'annonces légales dans les 15 jours suivant la conclusion du contrat de location-gérance. Le propriétaire du fonds doit en outre demander sa radiation du RCS ou la mise en sommeil de son entreprise.

Fin du contrat

Lorsqu'il est à durée déterminée, le contrat de location-gérance peut être résilié uniquement en cas d'accord amiable des parties. S'il arrive à son terme, le locataire-gérant n'a pas droit au renouvellement automatique du contrat. Le propriétaire du fonds peut refuser de le renouveler sans avoir à verser d'indemnité en contrepartie. En revanche, il est obligé de reprendre les salariés recrutés par le locataire-gérant.

Dans le cas d'un contrat à durée indéterminée, la résiliation peut intervenir unilatéralement en respectant un délai de préavis (généralement de 3 mois).