CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE DE FONDS DE COMMERCE

> *Modèle gratuit Lumen Juris, à adapter à votre situation. Les passages entre crochets [ ] sont à compléter ou à choisir. Les notes de rédaction (comme celle-ci) sont à supprimer avant signature.*

> *Note de rédaction : ce modèle sert au propriétaire d'un fonds de commerce (le Loueur) qui confie son exploitation à un commerçant indépendant (le Locataire-gérant), qui l'exploite à ses risques et lui verse une redevance. Le Locataire-gérant est commerçant : il doit être immatriculé au registre du commerce et des sociétés avant le début de l'exploitation. Si l'exploitant doit agir pour le compte du propriétaire, contre une commission, il s'agit d'une gérance-mandat, régie par d'autres règles. Un fonds comprenant une licence de débit de boissons, une officine de pharmacie ou une activité réglementée nécessite un contrat sur mesure.*

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

[Option A – loueur société] La société [dénomination], [forme sociale] au capital de [montant] €, dont le siège social est situé [adresse], immatriculée au RCS de [ville] sous le numéro [numéro SIREN], représentée par [prénom et nom], en qualité de [fonction], dûment habilité(e),

[Option B – loueur personne physique] [Prénom et nom], né(e) le [date] à [lieu], demeurant [adresse], [marié(e) sous le régime de [régime] avec [prénom et nom], qui intervient pour y consentir / célibataire / pacsé(e)], immatriculé(e) au RCS de [ville] sous le numéro [numéro SIREN],

Ci-après dénommé(e) « le Loueur »,

D'UNE PART,

ET :

[La société [dénomination], [forme sociale] au capital de [montant] €, dont le siège social est situé [adresse], immatriculée au RCS de [ville] sous le numéro [numéro SIREN] [ou : en cours d'immatriculation], représentée par [prénom et nom], en qualité de [fonction] / [Prénom et nom], né(e) le [date] à [lieu], demeurant [adresse]],

Ci-après dénommé(e) « le Locataire-gérant »,

D'AUTRE PART,

Le Loueur et le Locataire-gérant étant ensemble dénommés « les Parties ».

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Loueur est propriétaire d'un fonds de commerce de [activité], connu sous le nom commercial [nom], situé [adresse] (ci-après « le Fonds »), qu'il a [créé le [date] / acquis le [date]].

Le Loueur souhaite confier l'exploitation du Fonds à un commerçant indépendant, qui l'exploitera en son nom et à ses risques. Le Locataire-gérant, après avoir visité les lieux et pris connaissance des chiffres du Fonds, accepte d'en prendre la gérance dans les conditions suivantes.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET

Le Loueur donne en location-gérance au Locataire-gérant, qui l'accepte, le Fonds décrit à l'article 2, conformément aux articles L. 144-1 et suivants du Code de commerce.

Le Locataire-gérant exploite le Fonds en son nom, pour son compte et à ses risques. Il a la qualité de commerçant et en supporte toutes les obligations.

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION DU FONDS

Le Fonds comprend :

- la clientèle et l'achalandage ;
- le nom commercial [nom] et l'enseigne [enseigne] ;
- [le site internet [adresse], les comptes de réseaux sociaux [liste] et la ligne téléphonique [numéro]] ;
- le droit à la jouissance des locaux décrits à l'article 3 ;
- le matériel, le mobilier et les agencements dont la liste et l'état figurent en annexe 1.

Sont exclus de la location-gérance : les créances et les dettes du Loueur nées avant l'entrée en jouissance, [les marchandises en stock, cédées selon l'article 7 / les éléments suivants : liste].

ARTICLE 3 – LOCAUX

Le Fonds est exploité dans des locaux situés [adresse], [loués au Loueur par [nom et adresse du bailleur] suivant un bail commercial du [date], dont une copie figure en annexe 2 / appartenant au Loueur].

[Option – locaux loués] Le Loueur reste seul titulaire du bail. Il déclare que le bail [autorise la mise en location-gérance du Fonds / impose l'accord du bailleur, obtenu le [date] et annexé au présent contrat]. Le Locataire-gérant s'engage à respecter toutes les clauses du bail dont il a reçu copie, notamment sa destination, et à ne rien faire qui puisse en entraîner la résiliation ou faire obstacle à son renouvellement.

> *Note de rédaction : vérifiez le bail avant de signer. Beaucoup de baux commerciaux soumettent la location-gérance à l'accord du bailleur. Une mise en gérance faite sans cet accord peut justifier une demande de résiliation du bail.*

ARTICLE 4 – DURÉE

Le présent contrat prend effet le [date] (« l'entrée en jouissance »), sous réserve de l'immatriculation du Locataire-gérant au registre du commerce et des sociétés à cette date.

[Option A – durée déterminée avec reconduction] Il est conclu pour une durée de [un] an. Il se renouvelle ensuite par tacite reconduction pour des périodes successives de [un] an, sauf congé donné par l'une des Parties au moins [trois] mois avant l'échéance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

[Option B – durée déterminée sans reconduction] Il est conclu pour une durée de [durée] et prendra fin de plein droit le [date], sans qu'aucun congé soit nécessaire.

> *Note de rédaction : le Locataire-gérant n'a aucun droit au renouvellement du contrat et ne peut prétendre à aucune indemnité à son expiration, sauf stipulation contraire. Il n'a pas non plus de droit propre sur le bail des locaux.*

ARTICLE 5 – REDEVANCE

En contrepartie de la location-gérance, le Locataire-gérant verse au Loueur une redevance :

[Option A – redevance fixe] de [montant] € HT par mois, payable d'avance le [jour] de chaque mois.

[Option B – redevance mixte] composée d'une partie fixe de [montant] € HT par mois, payable d'avance le [jour] de chaque mois, et d'une partie variable égale à [pourcentage] % du chiffre d'affaires hors taxes du mois précédent, payable le [jour] du mois suivant sur présentation d'un relevé certifié par le Locataire-gérant.

La redevance est soumise à la TVA au taux en vigueur [si le Loueur y est assujetti].

[Option] La partie fixe est révisée chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de l'indice [des loyers commerciaux / nom de l'indice], l'indice de base étant celui du [trimestre et année].

[Option – locaux loués] En plus de la redevance, le Locataire-gérant rembourse au Loueur le loyer et les charges du bail, [soit [montant] € HT par mois à ce jour], payables en même temps que la redevance.

Toute somme impayée à son échéance porte intérêt au taux de [taux] % l'an, après mise en demeure restée sans effet pendant [quinze] jours.

ARTICLE 6 – DÉPÔT DE GARANTIE

Le Locataire-gérant verse ce jour au Loueur la somme de [montant] €, correspondant à [nombre] mois de redevance fixe, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de ses obligations. Elle ne produit pas d'intérêts. Elle lui est restituée dans un délai de [deux] mois après la fin du contrat, déduction faite des sommes restant dues au Loueur, sur justification.

[Option] Les engagements du Locataire-gérant sont en outre garantis par le cautionnement de [nom], donné dans un acte séparé.

ARTICLE 7 – STOCK DE MARCHANDISES

[Option A] Le Locataire-gérant achète au Loueur les marchandises en stock le jour de l'entrée en jouissance, au prix d'achat hors taxes, d'après un inventaire dressé contradictoirement la veille. Le prix est payable [comptant / en [nombre] mensualités].

[Option B] Le Fonds est remis sans stock de marchandises. Le Locataire-gérant constitue son propre stock.

À la fin du contrat, le Loueur [rachètera / pourra racheter s'il le souhaite] le stock alors existant, au prix d'achat hors taxes, d'après un inventaire contradictoire.

ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE-GÉRANT

Le Locataire-gérant s'engage :

- à s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés en qualité de locataire-gérant avant l'entrée en jouissance, et à mentionner cette qualité et son numéro d'immatriculation sur ses factures, bons de commande, correspondances et documents commerciaux ;
- à exploiter le Fonds personnellement [ou par ses dirigeants], de façon continue, en bon commerçant, dans le respect de sa destination, sans en modifier l'activité sans l'accord écrit du

Loueur ;

- à maintenir la clientèle et la réputation du Fonds, et à ne rien faire qui puisse les détourner ;
- à respecter la réglementation propre à l'activité (hygiène, sécurité, accueil du public, affichage des prix) ;
- à entretenir le matériel et les locaux, et à remplacer à ses frais le matériel hors d'usage par un matériel équivalent, qui deviendra la propriété du Loueur [sauf convention contraire] ;
- à payer à leur échéance toutes les dettes de l'exploitation, les salaires et les cotisations sociales, ainsi que les impôts et taxes liés à son activité ;
- à assurer le Fonds, le matériel et sa responsabilité civile d'exploitant auprès d'une compagnie notoirement solvable, et à en justifier chaque année au Loueur ;
- à communiquer au Loueur, dans les [quatre] mois de la clôture de chaque exercice, le chiffre d'affaires annuel réalisé dans le Fonds ;
- à ne pas sous-louer, céder ou apporter en société le présent contrat, ni concéder une sous-gérance, sans l'accord écrit du Loueur.

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DU LOUEUR

Le Loueur s'engage :

- à mettre le Fonds à la disposition du Locataire-gérant à la date d'entrée en jouissance, en état d'être exploité ;
- à faire mentionner la mise en location-gérance à son immatriculation au registre du commerce et des sociétés [ou à se faire radier si le Fonds était son unique activité] ;
- [Option – locaux loués] à payer au bailleur le loyer et les charges remboursés par le Locataire-gérant, à exécuter les obligations du bail qui lui restent personnelles, et à demander le renouvellement du bail en temps utile ;
- à garantir au Locataire-gérant une jouissance paisible du Fonds ;
- à ne pas exploiter, directement ou indirectement, pendant la durée du contrat, un fonds similaire dans un rayon de [distance] kilomètres autour du Fonds.

ARTICLE 10 – SALARIÉS

[Option A] Le Fonds n'emploie aucun salarié à la date d'entrée en jouissance.

[Option B] Les contrats de travail des salariés attachés au Fonds, dont la liste (emploi, ancienneté, salaire brut) figure en annexe 3, sont transférés au Locataire-gérant à la date d'entrée en jouissance (article L. 1224-1 du Code du travail). Les salaires, congés payés et charges sont répartis entre les Parties au prorata de la période de travail accomplie avant et après cette date.

À la fin du contrat, les contrats de travail en cours sont transférés au Loueur ou au nouvel exploitant du Fonds dans les mêmes conditions.

ARTICLE 11 – PUBLICITÉ ET RESPONSABILITÉ DES DETTES

Le présent contrat est publié, à la diligence [du Loueur / du Locataire-gérant] et aux frais [du Locataire-gérant], sous forme d'extrait ou d'avis dans un journal habilité à recevoir les annonces légales, dans les quinze jours de sa signature. La fin du contrat est publiée dans les mêmes conditions.

Les Parties sont informées :

- que le Loueur est solidairement responsable avec le Locataire-gérant des dettes contractées par celui-ci pour l'exploitation du Fonds jusqu'à la publication du présent contrat (article L. 144-7 du Code de commerce) ;
- que les créanciers du Loueur peuvent, dans les conditions de l'article L. 144-6 du Code de commerce, demander au tribunal de déclarer leurs créances liées à l'exploitation immédiatement exigibles si la mise en location-gérance en met le recouvrement en péril ;
- que la fin de la location-gérance rend immédiatement exigibles les dettes contractées par le Locataire-gérant pour l'exploitation du Fonds pendant la durée du contrat (article L. 144-9 du Code de commerce).

Le Locataire-gérant garantit le Loueur de toute somme que celui-ci serait amené à payer au titre de dettes nées de l'exploitation pendant la location-gérance.

ARTICLE 12 – RÉSILIATION

À défaut de paiement d'un seul terme de la redevance à son échéance, ou d'exécution de l'une quelconque des obligations du présent contrat, et [un] mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet et rappelant la présente clause, le contrat sera résilié de plein droit si le Loueur le souhaite.

Le Locataire-gérant peut, de son côté, résilier le contrat dans les mêmes conditions si le Loueur manque gravement à ses obligations.

Le contrat prend fin de plein droit en cas de résiliation du bail des locaux pour une cause non imputable au Locataire-gérant, sans indemnité de part et d'autre [sauf restitution prorata temporis de la redevance payée d'avance].

ARTICLE 13 – FIN DU CONTRAT

À la fin du contrat, pour quelque cause que ce soit, le Locataire-gérant :

- restitue le Fonds, les locaux et le matériel en bon état d'entretien, compte tenu de l'usure normale, d'après un état contradictoire comparé à l'annexe 1 ;
- cesse d'utiliser le nom commercial, l'enseigne, le site internet, les comptes de réseaux sociaux et la ligne téléphonique du Fonds, et en remet les accès au Loueur ;
- se fait radier du registre du commerce et des sociétés pour ce Fonds ;
- [Option] s'interdit, pendant [un] an après la fin du contrat, d'exploiter directement ou indirectement un fonds de [activité] dans un rayon de [distance] kilomètres autour du Fonds.

Le Locataire-gérant n'a droit à aucune indemnité pour la clientèle, qui reste attachée au Fonds, ni pour les améliorations apportées, sauf accord écrit préalable du Loueur.

> *Note de rédaction : une clause de non-concurrence après la fin du contrat doit rester limitée dans le temps, dans l'espace et à l'activité du Fonds, afin de rester proportionnée aux intérêts du Loueur.*

ARTICLE 14 – OPTION D'ACHAT DU FONDS

[Option] Le Loueur consent au Locataire-gérant une promesse de vente du Fonds, que celui-ci pourra lever [à tout moment / entre le [date] et le [date]], au prix de [montant] € [diminué de [pourcentage] % des redevances fixes versées]. Cette promesse fait l'objet d'un acte séparé, enregistré dans les dix jours de son acceptation par le Locataire-gérant.

ARTICLE 15 – FRAIS

Les frais du présent contrat, de sa publication et de l'immatriculation du Locataire-gérant sont à sa charge. Les frais de publication de la fin du contrat sont à la charge de [la Partie qui y met fin / le Loueur].

ARTICLE 16 – DROIT APPLICABLE ET LITIGES

Le présent contrat est soumis au droit français. En cas de désaccord sur sa validité, son exécution ou sa résiliation, les Parties recherchent d'abord une solution amiable. À défaut d'accord dans un délai de trente jours, le litige est porté devant le tribunal de commerce de [ville], sous réserve des règles de compétence impératives.

Fait à [ville], le [date], en [nombre] exemplaires originaux.

Le Loueur [Nom, qualité, signature]

Le Locataire-gérant [Nom, qualité, signature]

Le conjoint du Loueur, s'il y a lieu [Nom, signature]

ANNEXES :

- Annexe 1 : liste et état du matériel, du mobilier et des agencements
- Annexe 2 : copie du bail commercial et de l'accord du bailleur, s'il y a lieu
- Annexe 3 : liste des salariés transférés
- Annexe 4 : chiffres d'affaires des trois derniers exercices