



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Gérance d'un commerce

Vérfifié le 31 décembre 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé de la justice

Le propriétaire d'un fonds de commerce (le bailleur) peut ne pas l'exploiter directement et conclure un contrat de location-gérance (ou gérance libre) avec un commerçant (le gérant ou locataire), moyennant le paiement d'une redevance. Le gérant-locataire exploite le fonds librement et est responsable de la gestion du fonds de commerce et de l'entreprise.

Conditions

Bailleur

Le bailleur du fonds de commerce titulaire d'un bail commercial (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23927>) doit obtenir l'autorisation explicite du propriétaire des locaux de conclure une location-gérance.

Il peut arriver que le propriétaire du fonds soit aussi propriétaire des locaux.

 **A noter** : le bailleur n'effectuant plus par lui-même d'acte de commerce, il perd son statut de commerçant et n'est plus inscrit au RCS.

Locataire

Le gérant du fonds a la qualité de commerçant et doit s'immatriculer au RCS ().

Il doit respecter les obligations comptables (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F21852>) du commerçant et remplir les conditions juridiques (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31194>) pour exercer une activité commerciale.

La location-gérance doit être distinguée de la gérance salariée par laquelle un préposé dirige l'exploitation, moyennant rémunération, pour le compte et aux risques et périls du propriétaire. À ce titre, le gérant salarié n'a pas le statut de commerçant indépendant.

Obligations des parties

Gérant

Le locataire-gérant est soumis aux obligations suivantes :

- exploitation du fonds conformément à sa destination (il ne peut pas modifier l'activité ni en ajouter une nouvelle sans l'accord du bailleur),
- bonne gestion de la valeur du fonds de commerce et des locaux (respect des obligations inscrites dans le bail commercial, entretien des locaux...),
- clause de libre consultation de la comptabilité du locataire-gérant par le propriétaire du fonds,
- clause de non-concurrence qui limite le droit de rétablissement du gérant après la rupture du contrat, pendant une période donnée.

Bailleur

Jusqu'à la publication du contrat de location-gérance, le propriétaire du fonds est solidairement responsable des dettes contractées par le locataire-gérant à l'occasion de l'exploitation du fonds, à l'exclusion des dettes délictuelles ou personnelles du locataire (cotisations assurance vieillesse, dépenses non nécessaires...), même liées à l'exploitation du fonds.

De même jusqu'à la publication du contrat, il est solidairement responsable avec l'exploitant du fonds des impôts directs (impôt sur le revenu ou sur les sociétés, CFE...) établis en raison de l'exploitation de ce fonds. La TVA, étant un impôt indirect, n'est pas concernée.

Le bailleur doit respecter les clauses suivantes qui doivent figurer au contrat de gérance :

- Reprise des marchandises à la fin du contrat
- Non-concurrence pendant le contrat et dans un secteur géographique donné.

Contrat de location-gérance

Il est conseillé de le faire rédiger par un professionnel (avocat, notaire...).

Durée

Le contrat peut être à durée déterminée ou indéterminée.

Il est généralement conclu pour un an renouvelable par tacite reconduction.

Publicité

Il doit faire l'objet d'un avis dans un JAL (), dans les 15 jours de sa signature.

La publicité est aussi requise à la fin du contrat.

Expiration du contrat et renouvellement

À l'expiration d'un contrat à durée déterminée, il n'y a pas de renouvellement automatique, ni de versement d'indemnité (même si le fonds a pris de la valeur du fait de l'exploitation du gérant).

Pour un contrat à durée indéterminée, la résiliation peut intervenir de façon unilatérale, avec un préavis, qui s'il n'est pas prévu dans le contrat est, selon les usages, en général de 3 mois.

L'expiration du contrat ne met pas fin aux contrats de travail en cours : le personnel reste rattaché au fonds de commerce.

Redevance

Le montant du loyer (appelé *redevance*) est fixé librement par le contrat et peut être révisable.

La forme de la redevance est variable. Elle peut être constituée par :

- une somme fixe,
- un pourcentage sur les bénéfices,
- un pourcentage sur le chiffre d'affaires,
- un pourcentage à la fois sur les bénéfices et sur le chiffre d'affaires.

Son versement peut être effectué soit par mois, soit par trimestre.

La redevance est soumise à la TVA () au taux normal de 20 % pour le bailleur, qui peut la répercuter sur le locataire, à condition que ce soit spécifié au contrat.

Le bailleur doit la déclarer en tant que bénéfice d'exploitation dans la catégorie des BIC ().

Pour le gérant, la redevance est déductible du fiscal de l'entreprise (ou de son bénéfice), en tant que charge de son commerce.

➡ **A savoir** : un dépôt de garantie (appelé *cautionnement*), restituable à la fin du contrat, peut être exigé, s'il est prévu au contrat. D'un montant librement déterminé par les parties, il permet de garantir le matériel et le paiement des redevances et des impôts par le locataire-gérant.

Textes de référence

- Code de commerce : articles L144-1 à L144-13 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006146039&cidTexte=LEGITEXT000005634379) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006146039&cidTexte=LEGITEXT000005634379>)
- Code de commerce : article R144-1 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006161458&cidTexte=LEGITEXT000005634379) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006161458&cidTexte=LEGITEXT000005634379>)
Publicité du contrat de location-gérance
- Code général des impôts : article 1684 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006147234&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006147234&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)
Point 3

Services en ligne et formulaires

- Portail de la publicité légale des entreprises (PPLE) (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R31457>)
Téléservice

Pour en savoir plus

- Baromètre Bodacc : prix moyen des fonds de commerce par département [↗](http://www.bodacc.fr/barometre/liste) (<http://www.bodacc.fr/barometre/liste>)
Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre