



**CCI**  
BASTIA  
HAUTE  
CORSE

---

## **LA LOCATION-GERANCE**

**Hôtel Consulaire  
Nouveau-Port  
20293 BASTIA  
Tél : 04.95.54.44.44  
Fax : 04.95.54.44.47**

**DIRECTION DES SERVICES AUX ENTREPRISES**

# **SOMMAIRE**

## **INTRODUCTION**

<b>I.</b>	<b>LES INTERETS DE LA LOCATION-GERANCE</b>	<b>Page 3</b>
<b>II.</b>	<b>LES CONDITIONDS DE FOND</b>	<b>Page 4</b>
<b>III.</b>	<b>LES CONDITIONS DE FORME</b>	<b>Page 5</b>
<b>IV.</b>	<b>LES EFFETS</b>	<b>Page 6</b>

La location-gérance (gérance-libre) est un contrat par lequel le propriétaire d'un fonds de commerce cède à une personne (le gérant) le droit d'exploiter librement le fonds à ses risques et périls contre une redevance périodique.

La gérance-libre, régie par *la loi du 20 mars 1956*, doit être distinguée de la gérance salariée. Le gérant salarié est titulaire d'un contrat de travail : il n'exploite pas le fonds de commerce à son profit et n'encourt pas les risques.

## **I. LES INTERETS DE LA LOCATION-GERANCE**

POUR LE PROPRIETAIRE	POUR LE LOCATAIRE-GERANCE
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Il conserve la propriété de son fonds.</li> <li>➤ Il s'assure d'un revenu, par la perception de redevances (imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux).</li> <li>➤ C'est un palliatif, lorsqu'il ne veut plus ou ne peut plus l'exploiter.</li> <li>➤ C'est un bon moyen de préparer la cession de son entreprise.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La location-gérance lui permet de se mettre « à son compte ».</li> <li>➤ Il apprécie la viabilité de son entreprise.</li> <li>➤ Les redevances sont déductibles de ses impôts.</li> </ul>

## **II. LES CONDITIONS DE FOND**

<b>LOUEUR-PROPRIETAIRE</b>	<b>LOCATAIRE-GERANT</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Avoir exploité le fonds mis en location gérance pendant deux ans au moins en tant que propriétaire, usufruitier ou même déjà gérant libre du fonds.</li><li>➤ Dispenses légales :<ul style="list-style-type: none"><li>- l'Etat, les collectivités publiques, les établissements de crédit ;</li><li>- les commerçants frappés d'incapacité ;</li><li>- les héritiers et légataires.</li></ul></li><li>➤ Dispense judiciaire : ordonnance du Président du TGI si le propriétaire « justifie qu'il est dans l'impossibilité d'exploiter son fonds personnellement ou par l'intermédiaire d'un préposé ».</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Avoir la capacité commerciale :<ul style="list-style-type: none"><li>- Etre âgé de 18 ans ;</li><li>- Ne pas faire l'objet d'une incompatibilité ou d'une interdiction d'exercer le commerce ;</li><li>- Ne pas être déclaré incapable majeur.</li></ul></li></ul>

### **III. CONDITIONS DE FORME**

<b>CLAUSES OBLIGATOIRES DU CONTRAT</b>	<b>FORMALITES A ACCOMPLIR</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Identité des parties</li><li>- Désignation du fonds (descriptif, matériel...)</li><li>- Activité exercée</li><li>- Durée</li><li>- Montant du loyer</li><li>- Adresse du fonds</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Publication du contrat sous forme d'extrait ou d'avis dans un journal d'annonces légales du département où est situé le fonds, dans la quinzaine de sa date.</li><li>➤ Formalités au registre du commerce et des sociétés :<ul style="list-style-type: none"><li>- Immatriculation du locataire-gérant au registre du commerce et des sociétés, ou demander une inscription complémentaire s'il est déjà commerçant ;</li><li>- Radiation du propriétaire du fonds: il n'est plus commerçant.</li></ul></li></ul>

## **IV. EFFETS**

<b>EN DEBUT DE CONTRAT</b>	<b>PENDANT LA DUREE DU CONTRAT</b>	<b>A L'EXPIRATION DU CONTRAT</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les créanciers du propriétaire peuvent demander l'exigibilité de leur créance au Tribunal de Commerce dans les trois mois de la publication au JAL.</li> <li>➤ Locataire et bailleur sont solidaires des dettes dues à l'occasion de l'exploitation du fonds pendant six mois après la publication. Attention : le bailleur a tout intérêt à effectuer la formalité le plus rapidement possible.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Obligation à la charge du loueur :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre à disposition le fonds.</li> <li>- Garantir l'exploitation contre les vices cachés et l'éviction .</li> </ul> </li> <li>➤ Obligation à la charge du locataire :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exploiter le fonds en bon père de famille conformément à sa destination ;</li> <li>- Payer les redevances ;</li> <li>- Reprendre les contrats de travail et d'assurance en cours ;</li> <li>- Faire figurer sur tous ses papiers commerciaux son numéro d'immatriculation au RCS et sa qualité de gérant du fonds.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Causes de la fin du contrat :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrivée du terme ;</li> <li>- Résiliation conventionnelle ou judiciaire.</li> </ul> </li> <li>➤ Conséquences :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Publication dans un JAL.</li> <li>- Radiation du locataire.</li> <li>- Exigibilité immédiate des dettes du locataire-gérant afférentes à l'exploitation.</li> <li>- Le locataire a droit à une indemnité pour amélioration si :                   <ul style="list-style-type: none"> <li>. le propriétaire des locaux est celui des murs.</li> <li>. et, que le bail porte sur les deux.</li> </ul> </li> <li>- Si le gérant a créé une nouvelle activité, il a droit à une indemnité correspondant à la valeur de celle-ci et si loueur veut la conserver.</li> </ul> </li> </ul>

