

(/p/link-a-avocats-franchise-linkea)

Alternative à la cession d'un commerce : la location-gérance



Épicerie



Cave à vin



Fleuriste



Prêt-à-porter



Restauration



Chocolaterie



Concept Store



Brocante

()

Nouveaux projets, changements de vie, ouvertures de nouveaux restaurants, difficultés pour recruter ... sont autant de situations qui peuvent amener un restaurateur à confier l'exploitation de son établissement à un tiers. La **location-gérance** est dans ce contexte une formule juridique particulièrement prisée par les propriétaires d'établissements.

La location d'un fonds de commerce

La location-gérance est régie par le Code de Commerce, et consiste - pour le propriétaire d'un fonds de commerce - à en confier la location et la gérance à un tiers, le locataire-gérant.



Des conditions souples

La location-gérance peut porter sur l'intégralité du fonds de commerce, ou seulement sur une partie de celui-ci. C'est notamment le cas si le propriétaire décide de scinder le fonds en deux parties distinctes, et - par exemple - de tester un concept dédié à la vente à emporter à côté de son emplacement places assises, dont il concèdera la gestion à un tiers.

La durée de la location-gérance est librement déterminée par les parties : la location-gérance peut ainsi être consentie pour une période donnée, ou pour une durée indéterminée. Il conviendra toutefois de veiller à préciser dans le contrat le formalisme et le délai de préavis à respecter pour résilier la location-gérance.

Les parties ont en outre la possibilité de l'assortir d'une option d'achat, permettant au locataire de se positionner pour acquérir le fonds de commerce à un prix déterminé ou déterminable. Dans cette hypothèse, le locataire-gérant a ainsi la possibilité de "tester" l'exploitation de son futur commerce, et dispose d'un délai lui permettant de constituer l'apport personnel nécessaire pour financer le rachat du fonds de commerce.

Un loyer adaptable

Les modalités financières de la location-gérance sont librement déterminées par les parties : le propriétaire du fonds de commerce pourra décider de simplement refacturer au locataire le loyer et les charges découlant du bail commercial, et/ou convenir d'un pourcentage du chiffre d'affaires, du résultat, ou de toute autre modalité financière.

La périodicité du paiement du loyer est elle aussi variable en fonction de l'accord des parties, et peut ainsi être mensuelle ou trimestrielle.

Le formalisme découlant de la mise en location-gérance

La location-gérance devra faire l'objet d'une publication dans un journal d'annonces légales, dans un délai de 15 jours à compter de sa signature.

Jusqu'à cette publication, le propriétaire du fonds est solidairement tenu aux côtés du locataire-gérant des dettes et impôts relatifs au fonds de commerce.



La cessation du contrat de location-gérance devra également être publiée.

Le propriétaire du fonds de commerce prendra également soin de vérifier si le bail commercial l'autorise à placer le fonds en location-gérance, et à défaut, il veillera à obtenir l'accord préalable et écrit du bailleur à cet effet.

Suppression de l'obligation d'avoir exploité le fonds depuis deux années

La location-gérance était - jusqu'en juillet 2019 - réservée aux exploitants de fonds de commerce justifiant d'une ancienneté d'au moins deux années concernant l'exploitation du fonds de commerce concernée.

Désormais, tout propriétaire d'un fonds de commerce - quelle que soit la date à laquelle il en a débuté l'exploitation - est en droit de consentir une location-gérance.

Obligation d'exploitation et d'entretien du fonds de commerce

Pendant toute la durée du contrat de location-gérance, le locataire est aux manettes du fonds de commerce, qu'il doit piloter et exploiter comme l'aurait fait son propriétaire. Le locataire-gérant reprendra ainsi les contrats de travail en cours, et veillera à souscrire les assurances nécessaires pour couvrir les risques découlant de son activité.

Les conséquences de la fin de location-gérance

Lorsque le **contrat de location-gérance** prend fin, le propriétaire redevient exploitant de son fonds de commerce, et reprend les contrats de travail en cours.

Le locataire-gérant cesse de son côté toute activité d'exploitation du commerce concerné.

Attention à la dénaturation de la relation

Le locataire-gérant est un commerçant indépendant du propriétaire du fonds de commerce. C'est ainsi le seul responsable de l'exploitation du commerce pendant toute la durée du contrat.



Le propriétaire du fonds ne peut en aucun cas se comporter avec son locataire comme s'il s'agissait d'un salarié. Le locataire-gérant doit ainsi être libre de déterminer les modalités de l'exploitation du fonds de commerce et de fixer les prix de son choix. A défaut, le locataire-gérant pourra demander l'application des règles du travail, voire la requalification du contrat de location-gérance en mandat ou contrat de travail lui donnant notamment droit à indemnité en fin de contrat.

Un mode régulièrement utilisé dans les réseaux

La **location-gérance** est particulièrement prisée au sein des réseaux de restauration, notamment de restauration rapide - lorsqu'un **franchisé ne dispose pas des moyens** pour acquérir un fonds de commerce. Elle se superpose alors généralement à un contrat de franchise, aux termes duquel le propriétaire du fonds de commerce lui transmet un savoir-faire et un droit d'usage de son enseigne.



Article du cabinet [Linkea](https://franchisebusinessclub.com/p/link-a-avocats-franchise-linkea/members) (<https://franchisebusinessclub.com/p/link-a-avocats-franchise-linkea/members>)

[#franchisé](/recherche?terms=franchis%C3%A9) (/recherche?terms=franchis%C3%A9)

[#location gérance](/recherche?terms=location%20g%C3%A9rance) (/recherche?terms=location%20g%C3%A9rance)

[#locataire](/recherche?terms=locataire) (/recherche?terms=locataire)

[#contrat de location](/recherche?terms=contrat%20de%20location) (/recherche?terms=contrat%20de%20location)

1  



Vous devez être connecté pour pouvoir commenter

[Connexion \(\)](#)



Commenter



[Recommandations d'article](#)



24
mars
2023

(/p/contrat-de-
franchise-les-

(/article/esperance-
de-gain-comme-cause-
d-engagement-du-
franchise)

Article

**L'espérance de
gain comme
cause
d'engagement
du franchisé**

... ..

2 ♥

[1](#) [0](#) (/article/l-
esperance-de-
gain-comme-
cause-d-
engagement-du-
franchise)



(/article/faut-il-deux-
unites-pilotes-en-
franchise)

Article

**Faut-il deux
unités pilotes
en franchise ?**

(/article/faut-il-
deux-unites-



[0](#) (/article/faut-
il-deux-unites-
pilotes-en-
franchise)



14
septembre
2022

(/article/manager-la-
limite-entre-assistance-
et-assistanat-des-
franchises)

Article

**Où est la limite
entre
assistance et
assistanat des
franchisés ?**

... ..



[0](#) (/article/ou-
est-la-limite-
entre-
assistance-et-
assistanat-des-
franchises)



Mentions légales • Conditions générales d'utilisation • Politique de confidentialité (/confidentialite)

