

Ce PDF vous est offert

Besoin du **DOCX personnalisable** ?



Personnalisez votre modèle selon vos besoins

Télécharger pour 2 € ▶

- Rédigé par **notre équipe de juristes experts**
- Garanti à jour des **dernières dispositions légales** en vigueur
- **100% personnalisable**
- Contient des commentaires pour vous **aider dans votre rédaction**



LEGIMEDIA

Votre partenaire en droit social



Modèle de document juridique

Contrat de location-gérance de fonds de commerce

Legimedia met à disposition de ses clients des modèles de documents juridiques actualisés au regard des sources légales et réglementaires en vigueur. Ces modèles constituent des documents-types afin qu'ils puissent être applicables au plus grand nombre d'utilisateurs. De par leur caractère général, il convient ainsi de les adapter à votre situation. Vous demeurez donc responsable de l'utilisation de ce document.

Nous vous invitons à vous rapprocher d'un professionnel du droit afin de bénéficier d'un accompagnement dans la rédaction et l'application de ce document.

Notice d'utilisation :

► Adaptation du texte

(...) : texte à personnaliser par vos soins.

► Numérotation des pages

En cas d'ajout ou de retrait de clause dans le présent document, il convient de vérifier et, le cas échéant, de modifier la numérotation des pages.

► Commentaires

Les commentaires sont donnés à titre indicatif, vous pouvez les supprimer en sélectionnant le cadre de couleur.

Commentaire :

Contrat de location-gérance de fonds de commerce

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

(Monsieur ou Madame X), né(e) le (date) à (lieu de naissance), demeurant au (indiquer l'adresse), de nationalité (à préciser).

OU

La société *(nom de la société)*, au capital de *(montant du capital)* euros dont le siège social est situé à *(ville)*, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de *(Ville)*, sous le numéro *(préciser le numéro)*. Le représentant légal est *(Monsieur ou Madame X)* demeurant à *(adresse)*.

Désigné(e) ci-après « **le Propriétaire** »,

Et,

(Monsieur ou Madame X), né(e) le (date) à (lieu de naissance), demeurant au (indiquer l'adresse), de nationalité (à préciser).

OU

La société *(nom de la société)*, au capital de *(montant du capital)* euros dont le siège social est situé à *(ville)*, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de *(ville)*, sous le numéro *(préciser le numéro)*. Le représentant légal est *(Monsieur ou Madame X)* demeurant à *(adresse)*.

Désigné(e) ci-après « **le Locataire-gérant** ».

Les parties ont arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet du contrat

1.1 Description de la location

Le Propriétaire accorde une location-gérance au Locataire-gérant, qui accepte, son fonds de commerce de *(préciser activité de l'entreprise)* situé et exploité à *(préciser adresse de l'immeuble)* qui lui appartient pour l'avoir créé le *(date de création)*.

Ci-après désigné « le Fonds de commerce ».

Les locaux d'exploitation se composent de *(préciser toutes les caractéristiques du bien loué)* :

- Terrain ;
- Surface totale ;
- Nombre de pièces ;
- Type de local ;
- Autres parties ;
- Équipements et services à disposition ;
- Production de chauffage et d'eau chaude.

1.2 Description du fonds

Le fonds donné en location-gérance comprend :

- La clientèle et la fréquentation ;
- L'enseigne et le dénomination commerciale *(préciser)* ;
- Les équipements et le mobilier commercial utilisés pour exploiter le fonds ;
- L'utilisation des marques répertoriées en Annexe I ;
- Les avantages issus des accords, conventions et marchés passés avec tous tiers pour l'exploitation commerciale dudit fonds, énumérés exhaustivement en Annexe II ;
- Le droit d'occupation des locaux dans lesquels le fonds est exploité ;
- La disposition d'un site internet du fonds de commerce *(préciser le nom de domaine)* ;
- La jouissance d'une ligne téléphonique ayant le numéro *(préciser)*.

Ainsi, au surplus que ce Fonds de commerce existe, sans aucune exception, ni réserve, le Locataire-gérant déclare le connaître parfaitement et dispense le Propriétaire d'en faire ici plus ample description.

Article 2 – Déclarations préalables

2.1 Déclarations du Propriétaire

Le Propriétaire déclare remplir les conditions exigées par les articles L. 144-1 et suivants du Code de commerce pour donner son fonds en location-gérance, à savoir :

- qu'il est inscrit au Registre du commerce et des sociétés de *(ville RCS)* sous le numéro *(numéro d'immatriculation au RCS)* ;
- qu'il dispose de la capacité à exercer une activité commerciale.

Le Propriétaire détient la propriété des biens immobiliers où le fonds de commerce est exploité en location-gérance. Le Locataire-gérant n'a pas la qualité de locataire, il dispose seulement d'un droit d'occupation.

OU *si le propriétaire ne possède pas les locaux et dispose d'un bail commercial*

Les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce en location-gérance découle (*d'un acte sous seing privé/d'un acte notarié par Maître*), le (*date*), à (*ville*). En ce sens, le Propriétaire doit obtenir l'autorisation expresse du propriétaire des locaux pour mettre en location-gérance ledit fonds de commerce.

2.2 Déclarations du Locataire

Le Locataire-gérant garantit détenir la qualité de commerçant ou d'artisan pour exercer l'exploitation dudit fonds de commerce. Si tel n'est pas le cas, il procédera, dans les 15 jours à compter du début d'activité, à la demande d'immatriculation au Répertoire national des entreprises.

Le Locataire-gérant déclare n'avoir encouru aucune des condamnations, déchéances ou sanctions prévues par la loi, dont il déclare avoir parfaite connaissance. Mais également, qu'il n'a jamais été soumis à une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

Le Locataire-gérant certifie avoir pris parfaite connaissance des locaux ainsi que de ses caractéristiques à la suite de plusieurs visites au sein de la société (*nom*).

Commentaire : il est possible que l'exploitation du fonds de commerce nécessite une licence d'exploitation ou diplôme spécifique de la part du Locataire-gérant. Si tel est le cas, cela devra être précisé.

Article 3 – Durée du contrat

Le présent contrat entrera en vigueur dès l'enregistrement du Locataire-gérant au RCS, soit le (*date*), et prendra fin à son échéance le (*date*).

Cela vaut pour une durée de (*préciser nombre*) d'années.

OU

Le présent contrat est conclu pour une durée indéterminée à compter de la date de signature des présentes, soit le (*date*).

Chaque partie a la faculté de résilier le contrat à tout moment moyennant un préavis de (*nombre*) jours adressé à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Commentaire : La location peut être à durée déterminée ou à durée non déterminée.

Article 4 – Renouvellement

Le Locataire-gérant devra notifier au Propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception s'il souhaite ou non obtenir le renouvellement de la location-gérance au-delà du *(préciser date de fin du bail)*.

Si le Locataire-gérant souhaite obtenir le renouvellement de la location-gérance, les parties disposeront alors d'un délai de trois mois pour négocier l'ensemble des conditions de ce nouveau contrat.

L'absence de notification, dans les délais impartis, par le Locataire-gérant, équivaut à une demande de non-renouvellement.

OU

Les parties peuvent prévoir le renouvellement de la location-gérance par tacite reconduction chaque année. Ainsi, chaque partie peut y mettre fin à l'expiration de la période annuelle à condition de prévenir l'autre partie.

Les parties sont soumises à un délai de préavis de *(préciser nombre de mois)*.

La notification se fait par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 5 – Redevance

5.1 Prix

La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une redevance forfaitaire d'un montant de *(montant de la redevance)* euros, la redevance s'entendant hors taxes, taxe à la valeur ajoutée *(TVA)* en sus.

OU

La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une redevance annuelle fixe d'un montant de *(montant de la redevance)* euros, la redevance s'entendant hors taxes, taxe à la valeur ajoutée *(TVA)* en sus, payable *(périodicité)*.

5.2 Règlement de la redevance

Commentaire : La redevance est librement calculée par les parties. Elle est généralement fixe, mais elle peut également être proportionnelle au chiffre d'affaires et au bénéfice. Dans ce cas, le mode de calcul de la redevance et le contrôle du chiffre d'affaires ou des bénéfices devront être définis avec le plus grand soin.

La redevance sera réglée mensuellement sur présentation de factures, soit en *(indiquer nombre total d'échéances)* échéances, la première intervenant le *(date de la première échéance)* et la dernière le *(préciser date de la dernière échéance)*.

Le montant de la première échéance sera de (*montant échéance*) euros hors taxes, et le montant unitaire de chacune des (*indiquer nombre d'échéances restantes*) échéances suivantes sera de (*montant autres échéances*) euros hors taxes.

En cas de non-paiement à une ou plusieurs échéances, les sommes produiront de plein droit intérêt au taux légal de (*taux*) %, à compter du jour où elles seront dues, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure. Ces intérêts seront payables en même temps que le principal.

OU

En cas de retard de paiement et trois mois après mise en demeure de payer par acte extrajudiciaire demeurée infructueuse, une résiliation de plein droit du contrat l'emportera.

Le cas échéant, en sus de la redevance, le Locataire-gérant paiera pour le compte du Propriétaire le montant du loyer en principal, taxes et prestations, dû au propriétaire des lieux.

Le prix sera modifié en cas de variation de l'indice (*préciser l'indice correspondant*).

Commentaire : Il est nécessaire de choisir un indice en relation directe avec l'activité exercée dans le fonds. On prendra en considération le dernier indice connu à la veille de chaque trimestre. À ce moment, un compte sera dressé par le Propriétaire : si ce compte fait apparaître un solde en faveur de ce dernier, la somme correspondante sera immédiatement exigible. Si le solde est en faveur du Locataire-gérant, il s'imputera sur la mensualité suivante.

Article 6 – Obligations du Locataire-gérant

Le présent contrat est fait sous les charges et conditions suivantes que le Locataire-gérant s'oblige à exécuter et à accomplir.

Un état des lieux sera dressé entre les parties, sous forme contradictoire.

6.1 Exploitation

Le Locataire-gérant dispose de la pleine jouissance du fonds et en assumera personnellement l'exploitation en y consacrant tout son temps, ses efforts afin de préserver et développer la clientèle ainsi que son affluence qui y sont associées, et ce dans la mesure de ses capacités, voire en cherchant à les accroître autant que possible.

Il devra exploiter le fonds à ses risques et périls en se conformant aux lois et règlements en vigueur. Le Propriétaire ne pourra être tenu pour responsable de ladite exploitation.

Il sera seul responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

Il veillera à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la diminution de rendement ou la fermeture, même momentanée, du fonds, à peine de résiliation immédiate du présent bail si bon semble au Propriétaire.

Le Locataire-gérant administrera le fonds à compter de la prise de possession. En conséquence, les bénéfices réalisés au cours de l'exploitation lui sont acquis en toute propriété. Il devra en ce sens indiquer sur l'ensemble des documents, lettres, factures sa qualité de Locataire-gérant ainsi que son numéro d'immatriculation.

6.2 Destination du fonds

Le Locataire-gérant sera tenu de conserver au fonds sa destination. Il ne pourra en aucune manière modifier l'activité créée ou opérer une déspecialisation sans l'accord écrit et préalable du Propriétaire.

Commentaire : Signe de ralliement de la clientèle, l'enseigne s'incorpore à l'établissement, même si elle a été créée et apposée par le Locataire-gérant. Celui-ci doit la restituer et ne peut l'utiliser sans se rendre coupable de concurrence déloyale et de détournement de clientèle.

6.3 Entretien et réparations

Il sera dressé, lors de l'entrée en jouissance, un état des lieux contradictoirement entre les parties. Le Locataire-gérant devra maintenir le matériel et le mobilier commercial en bon état.

En fin de gérance, le Locataire-gérant devra rendre en bon état d'entretien aussi bien les lieux que les objets désignés à l'inventaire, ou rendre des objets semblables en même nombre et de valeur égale à celle établie lors de l'inventaire, conformément à l'état des lieux.

Il est formellement convenu que toutes les réparations d'entretien demeureront à la charge exclusive du Locataire-gérant sans aucun recours contre le propriétaire du fonds, de façon à que ce dernier ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Pendant toute la durée de la location-gérance, les travaux d'entretien et de conservation qui seraient nécessaires seront exécutés sans retard par le Locataire-gérant, qui s'y oblige.

Toute amélioration apportée par le Locataire-gérant restera acquise par le Propriétaire.

6.4 Assurances

Le Locataire-gérant fera son affaire personnelle de toutes assurances et de toutes mesures demandées par ses assureurs pour tout ce qui concerne ses biens propres, matériels, mobiliers et marchandises à tous états.

Le Locataire-gérant s'acquittera de l'ensemble des abonnements nécessaires à l'exploitation tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone ou le réseau internet.

Le Locataire-gérant devra également s'assurer, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable pour sa responsabilité civile professionnelle ainsi que pour les risques d'accidents du travail pour lui-même et pour son personnel.

Le Locataire-gérant fournira au Propriétaire, chaque année, tout justificatif lui permettant de vérifier que les assurances sont toujours en vigueur.

6.5 Livre de commerce et comptabilité

Les livres de commerce en cours relatifs au fonds devront être remis au Locataire-gérant par le Propriétaire. Le Locataire-gérant tiendra une comptabilité régulière, en se conformant strictement aux règles prescrites en matière commerciale.

Les livres de commerce et de comptabilité relatifs au fonds demeureront entre les mains du Locataire-gérant, qui devra cependant laisser le Propriétaire ou son représentant les consulter sur place aussi souvent qu'il le jugera utile.

À l'expiration de la location, le Locataire-gérant devra restituer les livres au Propriétaire et lui remettre ceux tenus pendant la durée du contrat.

Ajouter, au besoin :

Un rapport sur l'activité commerciale (quantités vendues, prix et marges par produit) et sur le résultat commercial, calculé de la sorte (*calcul*), sera transmis chaque mois au Propriétaire, au plus tard le 15 du mois pour le mois précédent.

6.6 Impôts et taxes

Le Locataire-gérant s'acquittera, à compter de sa prise de possession, des impôts et des taxes résultant de l'exploitation du fonds, même portés au nom du propriétaire de celui-ci, tels qu'ils existent à ce jour.

Il devra justifier, à toutes demandes du propriétaire du fonds, qu'il se trouve en situation régulière. En conséquence, il devra faire toutes déclarations utiles à l'administration fiscale ainsi qu'à toute autre administration intéressée, notamment au Registre du commerce et des sociétés.

6.7 Correspondances

Le Locataire-gérant a la possibilité de recevoir et d'ouvrir les correspondances adressées au fonds, peu importe le destinataire. Il remettra toutefois au Propriétaire sa correspondance personnelle.

Article 7 – Obligations du Propriétaire

Le Propriétaire se doit de transmettre le fonds de commerce, objet de ladite location-gérance, et ce, conformément aux dispositions du présent contrat.

Pendant toute la durée du présent bail, le Propriétaire s'oblige à garantir le Locataire-gérant contre tous troubles, revendications, saisies ou évictions, ayant une origine antérieure à la signature des présentes et pouvant affecter son droit à la libre jouissance de l'exploitation du fonds loué.

Article 8 – Marchandises

Les marchandises dépendant du fonds de commerce feront l'objet d'une vente par le Propriétaire au Locataire-gérant sur la base d'un inventaire physique réalisé le (*préciser date de l'inventaire*).

Article 9 – Contrats de travail

Le Propriétaire déclare qu'il existe à son service, à la date de la location-gérance, (*indiquer nombre de salariés*) salariés attachés à l'activité commerciale, visés à l'Annexe III des présentes.

Le Propriétaire garantit à ce qu'aucun autre contrat de travail n'a été conclu que ceux décrits au sein du présent contrat.

Ces contrats seront pris en charge par le Locataire-gérant.

Article 10 – Cession et sous-location

Le présent contrat étant consenti en considération de la personne du Locataire-gérant, celui-ci ne pourra céder son droit au présent bail, ni le sous-louer en totalité ou en partie, ni le transmettre à un tiers sous une forme quelconque, sans le consentement exprès et par écrit du Propriétaire, et ce à peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent contrat, si bon semble au Propriétaire.

Article 11 – Engagement de non-concurrence

Pendant la durée de la location-gérance, le Propriétaire s'engage à ne pas exercer d'activité similaire, ou à s'y intéresser directement ou indirectement, dans un rayon de (*indiquer le nombre de kilomètres*) km autour de l'emplacement du fonds.

De même, pendant la durée du présent contrat, le Locataire-gérant s'engage à ne faire aucune concurrence directe ou indirecte au commerce exercé dans le fonds loué, à ne pas exploiter un commerce similaire, ni s'y intéresser sous une forme quelconque, et ce, dans un rayon de (*nombre de kilomètres*) km autour de l'emplacement du fonds.

Article 12 – Fin de contrat et effets

Commentaire : Il est possible d'insérer au sein du contrat de location-gérance, une promesse d'achat ou de vente du fonds de commerce. Legimedia propose un modèle de ce type « Clause de promesse de vente à inclure dans un contrat de location-gérance ».

12.1 Reprise des marchandises

À la fin du contrat de location-gérance, le Propriétaire sera tenu d'acheter les marchandises qui sont présentes dans le fonds, dans la mesure du stock disponible et initialement acheté par le Locataire-gérant. Le prix de ces marchandises sera déterminé dans les conditions de l'article 8 ci-dessus.

Toutefois, si la présente location-gérance venait à prendre fin pour cause de cessation d'activité du Propriétaire, les marchandises resteront la propriété du Locataire-gérant.

12.2 Formalités lors de la cessation de la location-gérance

La fin de la location-gérance pour quelque cause que ce soit donnera lieu à publicité, et le Locataire-gérant devra effectuer les formalités légales, notamment auprès du Registre du commerce et des sociétés, à ses frais, dans le mois suivant l'expiration du présent contrat.

Article 13 – Formalités

13.1 Registre du commerce et des sociétés (RCS)

Les parties rempliront, dans les quinze jours à compter de la signature du contrat de location-gérance, les formalités de déclaration au Registre du commerce et des sociétés prévues par les textes en vigueur et entraînant, sur l'initiative et sous la responsabilité du greffier, la publication au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (Bodacc).

Le Propriétaire sera solidairement responsable avec le Locataire-gérant de toute dette contractée par ce dernier pour les besoins de l'exploitation, et ce, jusqu'à la publication légale de l'annonce dudit contrat.

13.2 Publicité

Les parties feront publier le présent contrat, dans le délai de quinze jours à compter de sa signature, sous forme d'extrait ou d'avis, dans un journal d'annonces légales du ressort du fonds donné en location.

Le Propriétaire déclare que le fonds présentement donné en location n'est grevé d'aucune inscription de privilège de vendeur ou nantissement.

13.3 Remise de titres

Le Locataire-gérant reconnaît que le Propriétaire lui a remis les livres de commerce relatifs au fonds. Il s'oblige à les lui restituer à la cessation du présent bail.

13.4 Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront à la charge du Locataire-gérant.

13.5 Garantie

Dans le cadre de la bonne exécution du présent contrat, le Locataire-gérant s'oblige à verser au Propriétaire une somme de *(nombre)* € à titre de dépôt de garantie. Au terme du présent contrat, ladite garantie sera restituée au Locataire-gérant.

Article 14 – Loi applicable et litiges

Le présent contrat est rédigé en langue française. Le droit applicable est le droit français.

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable, et dans l'esprit de leurs conventions, toutes les difficultés qui pourraient surgir dans l'application du présent accord. Si elles n'y parvenaient pas, elles feraient appel à une personnalité choisie d'un commun accord entre elles, qui aura pour mission de les concilier.

Dans le cas où cette conciliation serait impossible, tout différend sera – sauf si les parties en décident autrement – soumis à l'arbitrage dans les conditions ci-après.

L'arbitrage sera rendu par un seul arbitre si les parties s'accordent sur sa désignation. Dans le cas contraire, il sera constitué un tribunal arbitral composé de trois arbitres, chacune des parties nommant un arbitre.

Le ou les arbitres statueront comme amiables compositeurs dans le délai de deux mois et en dernier ressort.

Chacune des parties supportera la charge des frais et honoraires de l'arbitre qu'elle aura nommé ou qui aura été nommé à ses lieu et place ; les honoraires et frais du troisième arbitre seront à la charge de la partie condamnée.

Les parties s'engagent à exécuter la sentence arbitrale ; la partie qui s'y refuserait supportera la charge de tous frais et droits auxquels l'exécution judiciaire de ladite sentence donnera lieu.

Article 15 – Force majeure

Aucune des parties au contrat ne saurait être tenue responsable d'un événement de force majeure rendant impossible l'exécution de tout ou partie de ses obligations notamment si cet événement est indépendant de la volonté des parties, échappant à leur contrôle, tel que, sans s'y limiter, un acte de guerre, un acte terroriste, un conflit social majeur, etc.

En cas de la survenance d'un événement de force majeure, la partie lésée doit informer l'autre partie par écrit exposant de manière détaillée la nature de l'événement ainsi que les conséquences sur l'exécution du présent contrat.

Si les circonstances obligent l'une des parties à suspendre temporairement l'exécution du contrat pendant (*durée*), l'une des parties pourra demander la résiliation du présent contrat.

Article 16 – Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Fait à (*Ville*), le (*date*), en (*nombre*) exemplaires originaux.

Le Propriétaire

Le Locataire-gérant

Annexe 1 – Exploitation des marques



(Lister ici les marques pour lesquelles le Locataire-gérant dispose d'un droit d'utilisation pour l'exploitation du fonds de commerce).

Annexe 2 – Avantages issus d'accords avec des tiers

(Lister ici l'ensemble des avantages issus d'accords, des conventions, des marchés passés avec les tiers dans le cadre de l'exploitation du fonds de commerce).

Annexe 3 – Liste des salariés

(Préciser ici la liste des salariés attachés au fonds de commerce. Doivent figurer les informations suivantes : nom, prénom, numéro de sécurité sociale, fonction, date d'embauche, type de contrat et durée, rémunération brute, avantages. À cela, s'ajoute la copie des contrats de travail et du dernier bulletin de salaire).

Ce PDF vous est offert

Besoin du **DOCX personnalisable** ?



Personnalisez votre modèle selon vos besoins

Télécharger pour 2 € ▶

- Rédigé par **notre équipe de juristes experts**
- Garanti à jour des **dernières dispositions légales** en vigueur
- **100% personnalisable**
- Contient des commentaires pour vous **aider dans votre rédaction**



LEGIMEDIA

Votre partenaire en droit social

