

Pourquoi choisir la location-gérance ?

Le contrat de location-gérance revient au goût du jour. Avantages et inconvénients avec M^e François-Luc Simon, avocat et gérant associé chez Simon Associés.

Points de Vente – Quelles sont les conditions pour donner en location-gérance un fonds de commerce ?

François-Luc Simon – Par le contrat de location-gérance, le fonds de commerce est loué par son propriétaire à un gérant, qui l'exploitera à ses risques et périls moyennant le versement d'une redevance. En principe, ce contrat ne peut être conclu que si le bailleur a exploité personnellement le fonds pendant deux ans. Il est possible de solliciter du juge une réduction ou une suppression de ce délai et des exceptions à cette obligation de durée sont prévues pour certaines personnes physiques ou morales. Le contrat doit être publié dans un journal d'annonces légales et, s'il n'est pas déjà commercant, le preneur doit solliciter son inscription au RCS.

Quels sont les avantages et les risques de cette formule d'exploitation ?

S'agissant du preneur, il a ainsi la possibilité de démarrer une activité avec une clientèle déjà existante, sans même disposer de fonds importants, puisqu'il n'acquiert pas la propriété du fonds de commerce. Il exploite en revanche ce fonds de commerce à ses risques et périls. S'agissant du bailleur, il conserve la propriété de son fonds de commerce et perçoit des redevances, fixes ou assises sur le chiffre d'affaires. Pendant les six mois suivant la publication du contrat, le bailleur reste solidaire des dettes du locataire-gérant ; cette solidarité est sans limitation de durée en ce qui concerne le paiement des impôts directs, ce qui explique qu'un dépôt de garantie soit souvent exigé. A l'issue du contrat, le bailleur reprend le fonds dans l'état où il se trouve.

S

SIMON ASSOCIÉS

Simon Associés est un cabinet d'avocats d'affaires regroupant une quarantaine d'avocats et juristes à Paris, Lyon et Nantes, dont l'activité est principalement orientée vers les PME/PMI. Le cabinet est organisé autour de neuf pôles de compétences complémentaires (sociétés et finance, fiscal, entreprises en difficulté, franchise réseaux et distribution, pratiques contractuelles, contentieux médiation et arbitrage, immobilier, social, technologies d'information et de communication). simonassociés.com

Quelles sont les précautions à prendre ?

Chaque situation doit être examinée au cas par cas. Lors de la négociation, les parties en choisiront les modalités, les textes laissant une marge de manœuvre importante. Elles doivent en tout état de cause s'assurer que le bail commercial ne fait pas obstacle à la location-gérance. Il convient également de vérifier les contrats de travail en cours, car le preneur doit les poursuivre, tout comme le bailleur doit les reprendre à l'issue du contrat.

Comment le locataire-gérant peut-il bénéficier de la valorisation du fonds ?

A l'expiration du contrat, le preneur ne peut pas prétendre au renouvellement ou à une indemnité puisqu'il ne bénéficie pas de la propriété commerciale. Il est tenu de restituer le fonds de commerce, auquel il a pu apporter une plus-value, sans pouvoir prétendre à une indemnité, à moins que le contrat ait prévu cette possibilité. Celui-ci peut par exem-

ple comporter une promesse de vente: le preneur a ainsi la perspective de devenir propriétaire, le temps de gagner suffisamment d'argent pour acquérir le fonds au terme du contrat. Tout dépend de la volonté des parties qui devront, en cas de promesse, veiller à fixer le prix de vente et ne pas imputer les redevances sur celui-ci, au risque de voir l'administration fiscale requalifier le contrat en cession déguisée. Il est aussi possible de prévoir un droit de préemption. Les variantes sont nombreuses.

La location-gérance est-elle un système d'exploitation très utilisé ?

Oui, plus fréquemment qu'il n'y paraît. Certains réseaux y voient un moyen de conserver leurs emplacements tout en permettant à leurs affiliés – parfois d'anciens salariés ne disposant pas de fonds personnels pour démarrer – de se lancer avec un investissement de départ réduit. ●

Propos recueillis par Elise Cornevin

