## 

## Modèle de contrat de location-gérance de fonds de commerce

*Ce modèle ne se substitue pas au rôle de l’avocat ou du notaire. Il est donné à titre indicatif et n’engage en aucun cas la responsabilité de ses auteurs.*

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

– …………

ci-après dénommé « le BAILLEUR »

**ET**

– …………

Ci-après dénommé « le LOCATAIRE-GÉRANT ».

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

## Article 1 — Objet

**1.1.**Le bailleur donne en location-gérance au locataire-gérant, qui accepte, son fonds de commerce de ………… [*nature de l’activité*] situé et exploité à : ………… *[adresse du fonds],* qui lui appartient pour l’avoir créé le ………… *[****ou bien****: qui lui appartient pour l’avoir acquis le ………… de ………… (Identité du cédant)].*

Ci-après désigné **« le Fonds de commerce ».**

**1.2.**Le fonds donné en location-gérance comprend :

1. La clientèle et l’achalandage ;

2. L’enseigne et le nom commercial “ ………… ” ;

3. Le matériel et le mobilier commercial servant à l’exploitation du fonds ;

4. Le droit à la jouissance des marques ………………………. ;

5. Le bénéfice des traités, conventions et marchés passés avec tous tiers pour l’exploitation commerciale dudit fonds, énumérés exhaustivement en Annexe ;

6. Le droit à l’occupation des locaux dans lesquels le fonds est exploité.

Ainsi, au surplus que ce Fonds de commerce existe, sans aucune exception ni réserve, et sans qu’il soit fait ici une plus ample description à la demande du locataire-gérant, qui déclare le connaître parfaitement et dispenser le bailleur d’en faire ici plus ample description.

## Article 2 — Déclarations préalables

**2.1.**Le BAILLEUR déclare qu’il remplit les conditions exigées par les articles L. 144-1 et suivants du Code de commerce pour donner son fonds en location-gérance, et notamment  qu’il exploite le fonds présentement donné en location-gérance depuis le …………, soit depuis plus de deux ans *[le cas échéant : pour l’avoir créé depuis le …………].*

*[****ou, le cas échéant****:* qu’il exploite le fonds présentement donné en location-gérance depuis le …………, soit depuis moins de deux ans, mais qu’il a obtenu une réduction du délai de deux ans visé à l’article L. 144-3 du Code de commerce, en vertu d’une ordonnance du président du Tribunal de grande instance de …………, rendue le …………].

Le tout ainsi qu’il en a justifié au Preneur, qu’il n’a encouru aucune des condamnations ou déchéances prévues par l’article 1er de la loi no47-1635 du 30 août 1947 relative à l’assainissement des professions commerciales.

**2.2.**Le locataire-gérant déclare n’avoir encouru aucune des condamnations, déchéances ou sanctions prévues par la loi précitée, dont il déclare avoir parfaite connaissance.

## Article 3 — Durée

Le présent contrat est consenti et accepté pour une période qui commencera à courir à compter de l’inscription du locataire-gérant au registre du commerce et des sociétés et prendra fin le …………

## Article 4 — Renouvellement

**4.1.**Le locataire-gérant devra notifier au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard le …………, s’il souhaite ou non obtenir le renouvellement de la location-gérance au-delà du …………

**4.2.**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.

**4.3.**L’absence de notification, dans les délais impartis, par le locataire-gérant, équivaut à une demande de non-renouvellement.

## Article 5 — Redevance

[*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. Le mode de calcul de la redevance et le contrôle du chiffre d’affaires ou des bénéfices doivent être définis avec le plus grand soin.*]

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

**5.2.**La redevance sera réglée mensuellement sur présentation de factures, soit en ………… échéances, la première intervenant le ………… et la dernière le …………

Le montant de la première échéance sera de ………… euros hors taxes; et le montant unitaire de chacune des ………… échéances suivantes sera de ………… euros hors taxes.

En cas de non-paiement à une ou plusieurs échéances, les sommes produiront de plein droit intérêt au taux légal, 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.

**5.3. *Le cas échéant***: En sus de la redevance, le locataire-gérant paiera pour le compte du bailleur le montant du loyer en principal, taxes et prestations, dû au propriétaire des lieux.

**5.4.**Le prix sera modifié en cas de variation de l’indice ………… Choisir un indice en relation directe avec l’activité exercée dans le fonds.

**5.5.** On prendra en considération le dernier indice connu à la veille de chaque trimestre. À ce moment, un compte sera dressé par le bailleur : 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.

Le locataire-gérant prendra les biens loués dans l’état où ils se trouvent actuellement, sans recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit.

6.1. Exploitation

Le locataire-gérant jouira du fonds et l’exploitera personnellement en bon père de famille, y consentira tout son temps et ses soins de manière à lui conserver la clientèle et l’achalandage qui y sont attachés, et même à les augmenter dans toute la mesure du possible.

Il devra exploiter le fonds en bon commerçant et en se conformant aux lois et règlements en vigueur.

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 bailleur.

Le locataire-gérant administrera le fonds à compter de la prise de possession. En conséquence, les bénéfices réalisés dans l’exploitation lui sont acquis en toute propriété.

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 déspécialisation sans l’accord écrit et préalable du bailleur.

Il devra maintenir l’enseigne sur la devanture et les papiers de commerce devront porter toutes les mentions prévues par la loi.

Il devra, en fin de location-gérance, faire disparaître son nom de la devanture mais laisser l’enseigne existante.

En fin de location-gérance, il devra également laisser entre les mains du propriétaire du fonds les papiers commerciaux non utilisés.

6.3. Entretien – Travaux

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.

Le locataire-gérant ne devra pas déplacer le matériel ni le mobilier appartenant au propriétaire du fonds et se trouvant dans les locaux où le fonds est exploité. En outre, il devra garnir le fonds, en tout temps, de marchandises de même nature, qualité et quantité que celles s’y trouvant actuellement, et de toute façon suffisantes en qualité et quantité pour répondre de l’exécution des présentes.

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 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.

Les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de l’architecte du propriétaire du fonds, et les frais qu’ils occasionneront seront à la charge du locataire-gérant, y compris les honoraires de l’architecte.

Toutefois, il est expressément stipulé que l’autorisation du propriétaire du fonds et la surveillance de son architecte ne pourront en aucun cas engager la responsabilité du bailleur.

Tous les travaux et embellissements demeureront, en fin de location-gérance, la propriété du bailleur, le tout sans indemnité de sa part, les dépenses exposées pour ces travaux étant entièrement à la charge du locataire-gérant.

Celui-ci ne pourra apporter aucune modification à l’agencement actuel des lieux sans autorisation formelle et écrite du propriétaire du fonds.

Le locataire-gérant ne pourra faire d’adjonction ni de retranchement au commerce exercé.

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.

Dans la limite de ses contrats d’assurances, le locataire-gérant renonce et s’engage à faire renoncer ses assureurs à toutes réclamations et tous recours contre le bailleur et ses assureurs.

Le locataire-gérant devra également s’assurer, auprès d’une compagnie d’assurances notoirement solvable pour sa responsabilité civile professionnelle.

Le locataire-gérant s’engage, par ailleurs, à renoncer à tous recours contre le bailleur en cas de sinistre affectant ou provenant des produits fabriqués.

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

Les indemnités qui pourraient, en cas de sinistre, être versées par les assureurs le seront intégralement entre les mains du propriétaire du fonds ou de tout mandataire désigné par lui, sauf celles revenant spécifiquement au locataire-gérant du fait des biens qu’il détient dans les locaux, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers.

6.5. Livres de commerce et comptabilité

Les livres de commerce en cours relatifs au fonds devront être remis au locataire-gérant par le bailleur. Le locataire-gérant tiendra une comptabilité régulière, et notamment une comptabilité analytique du fonds de commerce, 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 bailleur 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 bailleur 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 comme indiqué à l’article 5.3 ci-dessus, sera transmis chaque mois au bailleur, au plus tard le 15 du mois pour le mois précédent.*]

6.6. Impôts et taxes

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

Il paiera, de la même manière, tous impôts et taxes relatifs à l’exploitation du fonds, qui pourraient être créés ultérieurement, ou qui pourraient modifier ceux existant à ce jour. Par ailleurs, il satisfera aux charges de ville et de police.

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.

Il devra justifier, du règlement de toutes ces charges et conditions, à toutes réquisitions du propriétaire du fonds, par production de toutes quittances ou récépissés correspondants.

## Article 7 — Obligations du bailleur

7.1. Garantie et concurrence

Pendant toute la durée du présent bail, le bailleur s’oblige à garantir le locataire-gérant de tous les 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.

Le bailleur s’interdit pendant toute la durée du présent bail de s’intéresser à un fonds de commerce de la nature de celui ci-dessus désigné.

7.2. Responsabilité du bailleur

Le locataire-gérant exploitera le fonds loué pour son compte personnel et à ses risques et périls.

## Article 8 — Marchandises

Les marchandises dépendant du fonds de commerce feront l’objet d’une vente par le bailleur au locataire-gérant sur la base d’un inventaire physique réalisé le …………

La vente se fera au prix de facture, sauf si la facture remonte à plus de six mois ou si une modification de cours est intervenue depuis lors. Dans ce cas, elle se fera au prix qui sera convenu entre les parties.

Le bailleur établira une facture avec l’indication du montant hors taxes et de la TVA.

## Article 9 — Contrats de travail

Le bailleur déclare qu’il existe à son service, à la date de la location-gérance, ………… salariés attachés à l’activité commerciale, visés à l’Annexe III des présentes.

Dans le cadre des dispositions de l’article L. 122-12, alinéa 2, du Code du travail, ces contrats seront pris en charge par le locataire-gérant.

Le bailleur prend l’engagement d’assumer toutes les obligations qui lui incombent envers les salariés concernés, jusqu’au jour de l’entrée en jouissance du locataire-gérant.

Enfin, il s’oblige à présent à rembourser au locataire-gérant, à première demande de sa part, les sommes justifiées qu’il devrait aux dits salariés et qui resteraient impayées après l’entrée en jouissance du 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 bailleur, et ce à peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent contrat, si bon semble au bailleur.

Lorsque le bailleur aura autorisé une substitution, le locataire-gérant sera solidairement responsable avec son successeur du paiement des loyers et de l’exécution des conditions du présent contrat.

En pareil cas, la cession ou sous-location devra intervenir aux mêmes charges, conditions et redevances que le présent contrat.

## Article 11 — Engagement de non-concurrence

Pendant la durée de la location-gérance, le bailleur s’engage à ne pas exercer d’activité similaire, ou à s’y intéresser directement ou indirectement, dans un rayon de ………… kilomètres autour de l’emplacement du fonds.

De même, pendant la durée du présent contrat et pendant ………… années à compter de son expiration, 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 ………… kilomètres autour de l’emplacement du fonds.

## Article 12 — Inexécution

Le présent contrat sera résilié de plein droit et sans formalité en cas de non-paiement à son échéance d’une seule mensualité de la redevance, ou à défaut d’exécution d’une clause quelconque du présent contrat, et un mois après une sommation de payer ou d’exécuter restée infructueuse, et ce, sans préjudice de tous dommages-intérêts, comme en cas de décès du locataire-gérant, ou de sa maladie d’une durée supérieure à six semaines, ou de la liquidation ou du redressement judiciaires prononcés à son encontre, ou d’une condamnation pénale sanctionnant ses agissements comme exploitant du fonds pour l’un des délits prévus par la loi no47-1635 du 30 août 1947.

## Article 13 — Fin de contrat – Effets

13.1. Reprise des marchandises

À la fin du contrat de location-gérance, le bailleur devra acquérir les marchandises alors existantes dans le fonds, dans la limite du stock existant lors de l’entrée dans les lieux et racheté initialement 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 bailleur, les marchandises resteront la propriété du locataire-gérant.

13.2. 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.

Il devra produire une déclaration de ses résultats, et il sera redevable des impôts correspondants ainsi que de toutes les dettes contractées par lui pendant la durée de la location-gérance.

## Article 14 — Formalités

14.1. Registre du commerce et des sociétés (RCS)

Les parties rempliront, dans les délais légaux, les formalités de déclaration au registre du commerce et des sociétés prévues par les textes en vigueur.

14.2. 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. Si l’accomplissement de ces formalités révèle des dettes immédiatement exigibles à la charge du bailleur, ce dernier s’engage à effectuer le paiement de manière que le locataire-gérant ne puisse être troublé dans sa jouissance et ce à peine de tous dommages-intérêts. Le bailleur déclare à ce sujet que le fonds présentement donné en location n’est grevé d’aucune inscription de privilège de vendeur ou nantissement.

14.3. Remise de titres

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

14.4. Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront à la charge du locataire-gérant. Tous pouvoirs sont donnés au porteur d’un original ou d’une copie des présentes pour l’exécution des formalités.

## Article 15 — Litiges

[*Proposition de clause à titre indicatif*]

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 feront 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. Si – la désignation d’un arbitre par le demandeur étant intervenue et ayant été notifiée au défenseur par lettre recommandée avec accusé de réception – ce dernier ne désigne pas un arbitre dans les quinze jours qui suivent la réception de cette lettre, il serait pourvu à cette désignation par M. le président du Tribunal de commerce de ………… statuant par ordonnance de référé. Le troisième arbitre serait désigné par les deux arbitres ainsi nommés, et avant tout examen au fonds du litige.

À défaut par lesdits arbitres de s’entendre sur le nom du troisième arbitre dans un délai de dix jours après leur nomination, ce troisième arbitre sera désigné par M. le président du Tribunal de commerce de ………… statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente.

En cas de décès, d’empêchement ou de démission de l’un des arbitres, il sera pourvu, dans le délai de quinze jours, à son remplacement dans les conditions exposées ci-dessus et le délai prévu à l’alinéa suivant sera prorogé d’un mois.

Le ou les arbitres ne seront tenus d’observer ni les règles ni les délais prescrits par le Nouveau Code de procédure civile : ils statueront comme amiables compositeurs dans le délai de deux mois à compter de la désignation du troisième arbitre, 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 16 — Élection de domicile

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

Fait, en ………… exemplaires, à …………, le …………

Le bailleur Le locataire-gérant

(mention lu et approuvé)