

**A – 6**

**LA LOCATION-GERANCE  
ET LA GERANCE MANDAT**

**Juillet 2008**



# SOMMAIRE

## A. LA LOCATION GERANCE

I. Conséquences juridiques de la location-gérance.....	p. 3
II. Conséquences fiscales de la location-gérance.....	p. 4
III. Conséquences sociales de la location-gérance.....	p. 5
IV. Les formalités à accomplir.....	p. 6
<b>Modèle</b> de contrat de location-gérance.....	p. 7
<b>Modèle</b> d'avis à publier.....	p. 11

### Textes

- *Code du commerce – Art. L 144-1 à 144-13.....* p. 12
- *Article 72 du décret n°84-406 du 30 mai 1984 relat if au registre de commerce et des sociétés.....* p. 14
- *Décret n°86-485 du 14 mars 1986 relatif aux mesure s de publicité afférentes à la location-gérance d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal.....* p. 15
- *Article 7 de la loi n°98-1194 du 23 décembre 1998 de financement de la sécurité sociale pour 1999.....* p. 16

## B. LA GERANCE MANDAT

I. Formalités à accomplir.....	p. 17
II. Risques encourus par le gérant-mandataire.....	p. 18
III. Fin de gérance mandat.....	p. 18
<b>Modèle</b> de contrat de gérance-mandat.....	p. 19

### Textes

- *Code de Commerce – Art. L 146-1 à L 146-4.....* p. 22
- *Art. R 123-38.....* p. 23
- *Art. R 123-237.....* p. 23
- *Décret n°2006-259 du 3 mars 2006 portant applicati on de l'article 19 de la Loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petite s et moyennes entreprises et relatif aux informations devant être fournies au gérant-mandataire par le mandant avant signature du contrat.....* p. 24



## **A. LOCATION - GERANCE**

La location-gérance, connue également sous le nom de gérance "libre", est une convention par laquelle le propriétaire d'un fonds artisanal, ou d'un fonds de commerce, en concède l'exploitation à une personne physique ou morale contre une rémunération appelée "redevance". Le gérant "libre" (qui peut être une société) exploite l'affaire sous sa seule autorité et à ses risques et périls.

**Attention !** Un fonds artisanal ou un fonds de commerce ne peut en principe être mis en location que si le loueur a exploité l'entreprise mise en location pendant deux ans au moins. (Il existe des cas de dispense).

La mise en location gérance d'un fonds entraîne des conséquences tant sur le plan juridique que sur le plan fiscal ou social.

### **I - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE LA LOCATION-GERANCE**

Il est utile de savoir quelles sont les obligations respectives des deux parties en cause.

#### **A/ Conséquences pour le loueur (propriétaire du fonds)**

- 1° Jusqu'à la publication du contrat de location-gérance et pendant un délai de six mois à compter de cette publication, le loueur est solidairement responsable avec le locataire-gérant des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation du fonds.
- 2° L'article 1683-3° du Code Général des Impôts stipule de son côté que "le propriétaire d'un fonds de commerce est solidairement responsable avec l'exploitant de cette entreprise des impôts directs établis à raison de l'exploitation de ce fonds (impôts sur le revenu, taxe professionnelle, etc..).
- 3° A savoir également qu'à la fin du contrat de location-gérance le loueur est obligé de reprendre, en vertu de l'article L 122-12-2 du Code du Travail, le personnel du locataire-gérant sauf si l'exploitation est totalement compromise.
- 4° L'épouse qui participe à l'exploitation de l'entreprise doit consentir expressément à la mise en location gérance de cette entreprise si celle-ci est un bien commun (art. 2 de la loi du 1er juillet 1982).

#### **B/ Conséquences pour le locataire-gérant**

- 1° Le locataire-gérant n'est pas propriétaire du fonds. Par conséquent, s'il développe sa clientèle, il n'aura aucun droit sur elle.
- 2° Il ne bénéficie pas de la propriété commerciale. Il ne peut donc obtenir le renouvellement du bail des locaux dans lesquels il exerce. (C'est au propriétaire du fonds de le faire).

- 3° A l'issue de la location-gérance, le locataire- gérant (ou gérant libre) n'a droit à aucune indemnité.
- 4° Si le locataire-gérant a le droit d'exploiter librement le fonds qui lui est loué, il ne peut en aucun cas disposer librement des éléments de ce fonds (matériel d'exploitation, mobilier, enseigne, nom commercial, ...). Il ne pourra ni vendre du matériel faisant partie du fonds, ni remplacer l'enseigne ou modifier le nom commercial auquel est rattaché la clientèle.
- 5° En vertu de l'article 72 du décret du 30 mai 1984 et de l'article 4 du décret du 16 mai 1997, le locataire doit mentionner en tête de ses factures, notes de commande, tarifs, documents publicitaires, correspondances et récépissés concernant son activité, son numéro d'immatriculation ainsi que sa qualité de locataire-gérant du fonds de commerce.
- 6° Le locataire-gérant est tenu de garder le personnel du propriétaire du fonds (article L 122-12-2 du Code du Travail)

## **II - CONSEQUENCES FISCALES DE LA LOCATION-GERANCE**

### **A/ Pour le loueur**

La location-gérance est considérée comme un mode particulier d'exploitation d'une entreprise. L'exploitant n'est pas considéré fiscalement comme ayant cessé son entreprise. Par conséquent, il n'est pas procédé à l'imposition immédiate des bénéfices réalisés jusqu'au jour de la mise en gérance ni à l'imposition des plus-values. Il n'y a donc pas lieu de clôturer la comptabilité et de déposer les comptes dans un délai de 60 jours comme en cas de cessation d'activité.

Le loueur continue à tenir une comptabilité qui enregistre principalement l'amortissement du matériel et des machines et le loyer perçu.

#### **1) Imposition de la redevance (loyer)**

La redevance (loyer) payée par le locataire-gérant au loueur (propriétaire du fonds) constitue un bénéfice taxable dans la catégorie des B.I.C.

Le loueur est susceptible de bénéficier du régime des micro-entreprises dans certaines conditions. C'est la limite de 27 000 € H.T. qui s'applique.

#### **2) TVA**

La redevance est soumise à la TVA, sauf application de la franchise en base de TVA pour les micro-entreprises.

### 3) Impôt sur les plus-values

La loi de finances rectificative pour 2005 a modifié le régime d'imposition des plus-values en cas de cession d'une entreprise donnée en location-gérance. Deux régimes d'exonération existent désormais :

- a) cession d'une branche complète d'activité (article 238 quindecies nouveau du code général des impôts )

Les plus-values sont exonérées lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- valeur de l'entreprise inférieure à 300 000 € pour une exonération totale et comprise entre 300 000 € et 500 000 € pour une exonération partielle
- l'activité a été exercée depuis au moins cinq ans au moment de la mise en location-gérance
- la cession est réalisée au profit du locataire

- b) cession lors du départ à la retraite (article 151 septies A nouveau)

Les plus-values sont exonérées – sans condition de valeur de l'entreprise - lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- l'activité a été exercée depuis au moins cinq ans au moment de la mise en location-gérance
- la cession est réalisée au profit du locataire
- elle doit être faite à titre onéreux et porter sur l'ensemble de l'entreprise
- le cédant doit cesser toute fonction dans l'entreprise individuelle cédée ou dans la société de personnes, y compris une fonction salariée, et prendre sa retraite dans un délai d'un an.
- le cédant ne doit pas détenir plus de 50 % des droits de vote ou des droits aux bénéfices sociaux du cessionnaire (en cas de cession à une société)

#### **B/ Pour le locataire-gérant**

La redevance payée au loueur constitue une charge de l'entreprise déductible du bénéfice de l'entreprise.

### **III - CONSEQUENCES SOCIALES DE LA LOCATION-GERANCE**

Aux termes de l'article 7 de la loi n° 98-1194 du 23 décembre 1998 de financement de la sécurité sociale pour 1999, le loueur qui continue à exercer une activité dans l'entreprise donnée en location-gérance, devra payer des cotisations de sécurité sociale ainsi que la C.S.G. et la C.R.D.S. sur la redevance perçue qui est considérée comme un revenu professionnel. Il en est ainsi notamment dans le cas de création d'une société d'exploitation.

Les personnes qui ont mis leur fonds en location-gérance et n'y exercent plus aucune activité ne sont pas concernées par cette disposition.

#### **IV - Les formalités à accomplir**

- 1° Rédiger l'acte ( voir annexe I).
- 2° Publier l'acte ( voir annexe II) dans un journal habilité à recevoir les annonces légales (dans les 15 jours de l'acte).
- 3° Faire radier le propriétaire au registre de la Chambre de Métiers.
- 4° Immatriculer le locataire-gérant à la Chambre de Métiers

N.B. : Il n'est plus obligatoire de soumettre le contrat de location-gérance à l'enregistrement.

Lorsque ce dernier est soumis volontairement à l'enregistrement, un droit fixe de 75 € est perçu.

A retenir que l'enregistrement donne date certaine à l'acte qui peut être opposé ainsi au bailleur des locaux ou à l'acquéreur du fonds du commerce.

# MODELE DE CONTRAT DE LOCATION-GERANCE

---

Entre les soussignés :

1. Monsieur (Madame) .....  
né(e) le .....  
demeurant à .....

comme bailleur ..... d'une part

qui atteste sur l'honneur remplir les conditions requises conformément à l'article L  
144-3 du code du commerce, pour donner son fonds en location-gérance

2. Monsieur (Madame) .....  
né(e) le .....  
demeurant à .....

comme preneur ..... d'autre part

Lesquels ont convenu du contrat de LOCATION-GERANCE ci-après :

Monsieur (Madame) ..... loue par ces  
présentes au preneur qui accepte :

## **I. Le fonds comprenant :**

**a)** les éléments incorporels, notamment l'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y  
attachés ;

**b)** le mobilier commercial et le matériel servant à l'exploitation du fonds, décrits et estimés dans un  
état dressé par les parties à la date de ce jour et qui est demeuré ci-annexé après avoir été reconnu  
conforme par elles.

## **II. Les lieux et locaux servant à l'exploitation dudit fonds de commerce et situés à :**

comprenant .....

## **OBSERVATIONS**

Au sujet des lieux et locaux loués il est précisé : .....

.....

.....

## **DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de ..... à compter  
du ..... et se poursuivra ensuite d'année en année par tacite reconduction à défaut  
de congés donné trois mois à l'avance par l'une des parties à l'autre par lettre recommandée avec  
accusé de réception.

## CHARGES ET CONDITIONS

La présente location-gérance est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que chacune des parties s'oblige solidairement à exécuter et à accomplir à savoir :

1. Le preneur prendra les lieux et les objets loués dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exiger des bailleurs aucune réparation ni remise en état.
2. Il les entretiendra en bon état de réparations locatives et d'utilisation pendant toute la durée du bail.
3. Le preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, la destination actuelle des lieux, ni changer la nature du commerce exploité dans ces locaux.
4. Le preneur ne devra rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ou apporter un trouble de jouissance aux autres locataires ou occupants.
5. Il sera tenu de faire ramoner les cheminées desservant les lieux loués et devra satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont ordinairement tenus.
6. Le preneur assurera et maintiendra assurés pendant toute la durée du bail contre les risques d'incendie, les meubles, objets mobiliers, le matériel et les marchandises garnissant les lieux loués. Il devra également contracter une assurance contre les bris de glaces et fenêtres.
7. Il acquittera exactement tous les impôts, contributions et taxes lui incombant et dont les bailleurs pourraient être responsables.
8. Il remboursera aux bailleurs chaque année la part afférente aux lieux loués dans la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout et, en général, toutes les contributions et taxes annuelles que les bailleurs peuvent légalement récupérer sur les locataires.
9. Le preneur paiera sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité.
10. Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous louer en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit des bailleurs. Le preneur devra jouir du fonds et l'exploiter de manière à le faire prospérer, en se conformant aux lois et règlements administratifs.
11. Les livres de commerce et pièces de comptabilité relatifs au fonds présentement loué demeureront entre les mains du preneur, à charge pour lui de laisser les bailleurs les consulter par eux-mêmes ou par mandataire, aussi souvent qu'ils le jugeront utile.
12. Le locataire-gérant exploitera le fonds loué librement pour son compte personnel et à ses risques et périls. Les bailleurs n'entendent assumer aucune responsabilité relativement à cette exploitation.
13. Le locataire-gérant s'oblige à acquitter à l'échéance toutes les dettes et charges vis-à-vis des fournisseurs, du personnel du Trésor, de la Sécurité Sociale, sans que cette énumération soit limitative, le tout de manière que les bailleurs ne soient jamais inquiétés ni recherchés à ce sujet et n'aient pas notamment à encourir la responsabilité prévue par l'article 8 de la loi du 20 mars 1956.
14. A la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, le bailleur n'est pas tenu de reprendre les marchandises qui existeront alors. Le preneur en conservera la propriété et pourra en disposer librement. Il aura à la fin du bail un délai de huit jours pour l'enlèvement. Il en est de même pour le mobilier ou le matériel susceptible d'avoir été acquis par le preneur en cours de bail.
15. Le locataire-gérant ne pourra faire dans les lieux occupés aucune transformation sans l'accord préalable et par écrit du propriétaire. En fin de bail quel qu'en soit le motif, toutes les

améliorations faites demeureront acquises au propriétaire des lieux sans aucune indemnité.

16. Pendant toute la durée du bail ou de son renouvellement, le bailleur ou leur mandataire pourront librement et en permanence visiter les lieux et vérifier les activités dans les ateliers.

### REDEVANCE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle de ..... Cette redevance sera révisée chaque année en fonction de l'évolution du ..... (1)

### DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie de..... (montant) euros est versé ce jour à titre de cautionnement par le locataire-gérant entre les mains du propriétaire du fonds de commerce afin de garantir la bonne exécution des engagements pris dans le présent contrat, ce dont le propriétaire lui donne bonne et valable quittance.

Cette somme ne sera pas productrice d'intérêts et sera restituée au locataire-gérant à l'expiration du contrat après règlement des comptes entre les parties.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer, le présent bail sera, si bon semble au bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer, contenant déclaration par lesdits bailleurs de leur intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeure sans effet pendant ce délai.

### SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de décès du preneur au cours de présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution de toutes les charges et conditions résultant du présent bail. En outre, lesdits héritiers et représentants supporteront seuls les frais des significations à leur faire en vertu de l'article 877 du code civil.

### FRAIS

Tous les frais et droit auxquels le présent contrat de bail et son exécution donneront lieu seront supportés et acquittés par le preneur.

(1) *Il a été jugé récemment que cette indexation ne pouvait pas se faire sur la base de l'indice du coût de la construction. En effet, l'index doit être en relation avec l'activité des parties, donc porter sur le prix des biens produits ou des matériaux utilisés.*

### INTERDICTION DE CONCURRENCE

A la fin du présent bail, quelle qu'en soit la cause, le preneur s'interdit de fonder, acquérir, prendre à bail un fonds de commerce de même nature que celui présentement loué, ou de prendre une participation dans l'exploitation d'un établissement du même genre. La présente interdiction est limitée à un rayon de ..... kilomètres et à une durée de ..... années à partir de la cessation bail, ou de son renouvellement.

### CONDITIONS SPECIALES

#### PUBLICITE

Les parties feront publier la présente location-gérance dans un journal d'annonces légales dans les 15 jours du présent contrat.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie des présentes pour effectuer toutes les formalités et déclarations requises.

Fait en 4 exemplaires

Le.....

Le bailleur

Le locataire-gérant

## MODELE D'AVIS A PUBLIER

---

### LOCATION GERANCE

*(Avis à publier par le bailleur  
dans un journal d'annonces légales)*

Suivant acte sous seing privé en date du .....  
Monsieur (Madame) .....  
immatriculé(e) .....  
domicilié(e) .....

.....  
a donné à bail, à titre de location-gérance à  
Monsieur (Madame) .....  
un fonds de .....  
exploité à .....  
à compter du.....  
pour une durée de ..... renouvelable  
de ..... en ..... avec faculté de résiliation  
à la fin d'une période .....

En vertu de ce contrat  
Monsieur (Madame) .....  
exploitera le fonds à ses risques et périls et sous son entière responsabilité.  
Monsieur (Madame) .....  
ne sera tenu d'aucune dette ni d'aucun engagement contracté par le gérant et le  
fonds ne pourra en aucun cas être considérée comme le gage des créanciers du  
locataire.

Pour unique insertion,

Le bailleur :

## TEXTES

---

### Code de commerce *Articles L 144-1 à L 144-13*

**Art. L. 144-1.** - Nonobstant toute clause contraire, tout contrat ou convention par lequel le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal en concède totalement ou partiellement la location à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls est régi par les dispositions du présent chapitre.

**Art. L. 144-2.** - Le locataire-gérant a la qualité de commerçant. Il est soumis à toutes les obligations qui en découlent.

Lorsque le fonds est un établissement artisanal, le locataire-gérant est immatriculé au répertoire des métiers et est soumis à toutes les obligations qui en découlent.

**Art. L. 144-3.** – (*Ord. n° 2004-274 du 25 mars 2004*) Les personnes physiques ou morales qui concèdent une location-gérance doivent avoir exploité pendant deux années au moins le fonds ou l'établissement artisanal mis en gérance.

**Art. L. 144-4.** - Le délai prévu par l'article L. 144-3 peut être supprimé ou réduit par ordonnance du président du tribunal de grande instance rendue sur simple requête de l'intéressé, le ministère public entendu, notamment lorsque celui-ci justifie qu'il est dans l'impossibilité d'exploiter son fonds personnellement ou par l'intermédiaire de préposés.

**Art. L. 144-5.** - (*Ord. n° 2004-274 du 25 mars 2004*) L'article L. 144-3 n'est pas applicable :

- 1° À l'État;
- 2° Aux collectivités territoriales;
- 3° Aux établissements de crédit;
- 4° Aux majeurs faisant l'objet d'une mesure de protection légale ou aux personnes hospitalisées en raison de troubles mentaux dans les conditions fixées par les articles L. 3211-2 et L. 3212-1 à L. 3212-12 du Code de la santé publique, en ce qui concerne le fonds dont ils étaient propriétaires avant la mesure de protection légale ou avant la survenance de l'hospitalisation;
- 5° Aux héritiers ou légataires d'un commerçant ou d'un artisan décédé, ainsi qu'aux bénéficiaires d'un partage d'ascendant, en ce qui concerne le fonds recueilli;
- 6° À l'établissement public créé par l'article L. 325-1 du Code de l'urbanisme.
- 7° Aux conjoint attributaire du fonds de commerce ou du fonds artisanal à la suite de la dissolution du régime matrimonial, lorsque ce conjoint a participé à son exploitation pendant au moins deux ans avant la dissolution du régime matrimonial ou son partage ;
- 8° Au loueur de fonds de commerce, lorsque la location-gérance a pour objet principal d'assurer, sous contrat d'exclusivité, l'écoulement au détail des produits fabriqués ou distribués par lui-même;
- 9° Aux loueurs de fonds de commerce de cinéma, théâtres et music-halls.

**Art. L. 144-6.** - Au moment de la location-gérance, les dettes du loueur du fonds afférentes à l'exploitation du fonds peuvent être déclarées immédiatement exigibles par le tribunal de commerce de la situation du fonds, s'il estime que la location-gérance met en péril leur recouvrement.

L'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans le délai de trois mois à dater de la publication du contrat de gérance dans un journal habilité à recevoir les annonces légales.

**Art. L. 144-7.** - Jusqu'à la publication du contrat de location-gérance et pendant un délai de six mois à compter de cette publication, le loueur du fonds est solidairement responsable avec le locataire-gérant des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation du fonds.

**Art. L. 144-8.** - Les dispositions des articles L. 144-3, L. 144-4 et L. 144-7 ne s'appliquent pas aux contrats de location-gérance passés par des mandataires de justice, chargés, à quelque titre que ce soit, de l'administration d'un fonds de commerce, à condition qu'ils aient été autorisés aux fins desdits contrats par l'autorité de laquelle ils tiennent leur mandat et qu'ils aient satisfait aux mesures de publicité prévues.

**Art. L. 144-9.** - La fin de la location-gérance rend immédiatement exigibles les dettes afférentes à l'exploitation du fonds ou de l'établissement artisanal, contractées par le locataire-gérant pendant la durée de la gérance.

**Art. L. 144-10.** - Tout contrat de location-gérance ou toute autre convention comportant des clauses analogues, consenti par le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce ne remplissant pas les conditions prévues aux articles ci-dessus, est nul. Toutefois, les contractants ne peuvent invoquer cette nullité à l'encontre des tiers.

La nullité prévue à l'alinéa précédent entraîne à l'égard des contractants la déchéance des droits qu'ils pourraient éventuellement tenir des dispositions du chapitre V du présent titre réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

**Art. L. 144-11.** - Si le contrat de location-gérance est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision du loyer peut, nonobstant toute convention contraire, être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, ce loyer se trouve augmenté ou diminué de plus du quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

Si l'un des éléments retenus pour le calcul de la clause d'échelle mobile vient à disparaître, la révision ne peut être demandée et poursuivie que si les conditions économiques se sont modifiées au point d'entraîner une variation de plus du quart de la valeur locative du fonds.

**Art. L. 144-12.** - La partie qui veut demander la révision doit en faire la notification à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

À défaut d'accord amiable, l'instance est introduite et jugée conformément aux dispositions prévues en matière de révision du prix des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.

Le juge doit, en tenant compte de tous les éléments d'appréciation, adapter le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative équitable au jour de la notification. Le nouveau prix est applicable à partir de cette même date, à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente.

**Art. L. 144-13.** - Les dispositions des articles L. 144-11 et L. 144-12 ne sont pas applicables aux opérations de crédit-bail en matière de fonds de commerce ou d'établissement artisanal mentionnées au 3° de l'article 1er de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail.

Les dispositions de l'article L. 144-9 ne sont pas applicables lorsque le locataire-gérant qui a pris en location par un contrat de crédit-bail un fonds de commerce ou un établissement artisanal lève l'option d'achat.

Décret n°84-406 du 30 mai 1984 relatif  
au registre de commerce et des sociétés

**Article 72** - "(...) Toute personne immatriculée indique son numéro d'immatriculation tel que défini à l'article 33 en tête de ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signé par elle ou en son nom. Le locataire gérant précise en outre sa qualité de locataire gérant du fonds de commerce.

(Décret n° 92-521 du 16 juin 1992) - Cette personne, si elle est une société commerciale ayant son siège à l'étranger, indique en outre sa dénomination, sa forme juridique, le lieu de son siège social, s'il y a lieu son numéro d'immatriculation dans l'Etat où elle a son siège et, le cas échéant, qu'elle est en état de liquidation.

Toute contravention aux dispositions des deux alinéas précédents est punie de l'amende prévue pour les contraventions de la 4e classe".

Décret n°86-485 du 14 mars 1986 relatif  
aux mesures de publicité afférentes à la location-gérance  
d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal  
(JO n°64 du 16 mars 1986)

Le Premier ministre,

Sur le rapport du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur, du ministre du commerce, de l'artisanat et du tourisme,

Vu la Constitution, et notamment son article 37 ;

Vu la loi n° 56-277 du 20 mars 1956 relative à la location-gérance des fonds de commerce et des établissements artisanaux ;

Vu l'article 229 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises ;

Vu le décret n°84-406 du 30 mai 1984 relatif au registre du commerce et des sociétés ;

Vu le décret n°63-766 du 30 juillet 1963 modifié, notamment en son article 21, avant dernier alinéa ;

Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu,

**Décrète :**

**Article 1er** - Sont abrogés : la deuxième phrase de l'alinéa 1er de l'article 2, les alinéas 2, 3 et 4 de l'article 2 et l'article 3 de la loi n°56-277 du 20 mars 1956 relative à la location-gérance des fonds de commerce et des établissements artisanaux.

**Article 2** - Les contrats de gérance définis à l'article 1er de la loi précitée du 20 mars 1956 sont publiés dans la quinzaine de leur date sous forme d'extraits ou d'avis dans un journal habilité à recevoir les annonces légales. La fin de la location-gérance donne lieu aux mêmes mesures de publicité.

**Article 3** - Les loueurs inscrits en cette qualité au registre du commerce et des sociétés peuvent, à partir de la date d'entrée en vigueur du présent décret, requérir la radiation ou la modification de leur immatriculation.

Le greffier peut procéder d'office à cette radiation ou modification six mois après l'envoi d'une lettre invitant les intéressés à user de la faculté prévue à l'alinéa précédent.

**Article 4** - Le ministre de l'économie, des finances et du budget, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur et de la décentralisation, le ministre du redéploiement industriel et du commerce extérieur, le ministre du commerce, de l'artisanat et du tourisme, le secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'économie, des finances et du budget, chargé du budget et de la consommation, et le secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'intérieur et de la décentralisation, chargé des départements et territoires d'outre-mer, sont chargés, chacun en ce qui concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal Officiel de la République française.

Fait à Paris, le 14 mars 1986.

Laurent FABIUS

Loi n°98-1194 du 23 décembre 1998  
de financement de la sécurité sociale pour 1999

**Article 7**

Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1°Après le deuxième alinéa de l'article L. 131-6, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sont également pris en compte, dans les conditions prévues au deuxième alinéa, les revenus tirés de la location de tout ou partie d'un fonds de commerce, d'un établissement artisanal, ou d'un établissement commercial ou industriel muni du mobilier ou du matériel nécessaire à son exploitation, que la location, dans ce dernier cas, comprenne ou non tout ou partie des éléments incorporels du fonds de commerce ou d'industrie, lorsque ces revenus sont perçus par une personne qui réalise des actes de commerce au titre de l'entreprise louée ou y exerce une activité »

2°L'article L. 242-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Sont également pris en compte, dans les conditions prévues à l'article L. 242-11, les revenus tirés de la location de tout ou partie d'un fonds de commerce, d'un établissement artisanal, ou d'un établissement commercial ou industriel muni du mobilier ou du matériel nécessaire à son exploitation, que la location, dans ce dernier cas, comprenne ou non tout ou partie des éléments incorporels du fonds de commerce ou d'industrie, lorsque ces revenus sont perçus par une personne qui réalise des actes de commerce au titre de l'entreprise louée ou y exerce une activité. »

3°Le troisième alinéa de l'article L. 136-3 est supprimé ;

4°Le f du I de l'article L. 136-6 est ainsi rédigé :

« f) De tous revenus qui entrent dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices non commerciaux ou des bénéfices agricoles au sens du code général des impôts, à l'exception de ceux qui sont assujettis à la contribution sur les revenus d'activité et de remplacement définie aux articles L. 136-1 à L. 136-5 ; »

5°Le g du I de l'article L. 136-6 est abrogé.

## **B. LA GERANCE-MANDAT**

La Gérance-Mandat est, aux termes de l'article L146-1 du Code de Commerce, un contrat par lequel une personne physique ou morale exploitant un fonds de commerce ou un fonds artisanal, en confie la gestion à un gérant-mandataire.

### **I. Les formalités à accomplir**

#### **1. Les obligations du mandant et du gérant-mandataire**

- Le mandant et le gérant-mandataire doivent être immatriculés au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Registre des Entreprises.
- Le contrat de gérance-mandat doit être mentionné au registre concerné et être publié dans un journal d'annonces légales (Art L146-1 du Code de Commerce)

#### **2. La production d'un document précontractuel d'information**

Le mandant, propriétaire du fonds, doit avant la conclusion du contrat, apporter au gérant-mandataire les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission afin que celui-ci s'engage en toute connaissance de cause (L146-2 du Code de Commerce).

Ces informations, aux termes du Décret n°2006-259 du 3 mars 2006, doivent être communiquées par écrit dix jours au moins avant la signature du contrat dans un « document précontractuel » qui comporte :

- L'identité du mandant s'il s'agit d'une personne physique
- L'identité des dirigeants si le mandant est une personne morale, son adresse ou son siège social, son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Registre des Entreprises.
- L'adresse du siège de l'entreprise dont le fonds est mis en gérance-mandat, la nature de ses activités, sa forme juridique et le montant du capital social
- Le Chiffre d'affaires annuel et le bilan annuel des deux derniers exercices
- La date de création de l'entreprise dont le fonds est mis en gérance-mandat et principales étapes de son évolution depuis sa création.
- Affiliations éventuelles du mandant à un réseau d'exploitant et nature des contrats régissant les affiliations à ce réseau.
- Conditions générales de gestion du fonds
- Taux, mode de calcul et autres éléments entrant en compte dans la détermination de la commission du Gérant-Mandataire
- Durée, conditions de renouvellement, de cession et de résiliation du contrat proposé.

### **3. Les formalités déclaratives**

Le Décret n°2007-750 du 9 mai 2007 prévoit que l'une des parties doit déclarer au Registre du Commerce et des Sociétés : (Art. R123-38 du Code de Commerce)

- Le nom, nom d'usage, prénoms, domicile ou dénomination sociale et adresse du siège sociale du gérant-mandataire de l'établissement
- Le numéro d'identification, la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe ou le déclarant est immatriculé
- Début et terme du contrat de gérance-mandat avec le cas échéant indication que le contrat est renouvelable par tacite-reconduction
- Mention de la qualité de gérant-mandataire sur les papiers de l'intéressé

## **II. Risques encourus par le Gérant-Mandataire**

L'application du statut de gérant-mandataire fait supporter au mandant les risques liés à l'exploitation du fonds (les risques de déficit de gestion tels que le déficit d'inventaire, la perte d'exploitation)

En principe, le gérant-mandataire ne supporte pas les risques liés à l'exploitation tant qu'il se comporte en « bon père de famille » dans la gestion du fonds et perçoit une commission minimale intégrant les charges d'exploitation qu'il a engagées.

Il perçoit également une rémunération calculée en fonction du chiffre d'affaires ou du bénéfice réalisé.

En cas de faute commise lors de l'exploitation du fonds, la responsabilité du gérant-mandataire peut être engagée selon les règles du droit commun de la responsabilité.

## **III. Fin de la gérance-mandat**

La gérance-mandat peut prendre fin à tout moment dans les conditions déterminées par les parties.

Toutefois, si le mandant résilie le contrat sans qu'une faute grave du gérant-mandataire soit établie, celui-ci pourra se voir verser une indemnité égale au montant des commissions acquises ou à la commission minimale garantie, au cours de 6 mois précédant la résiliation ou pendant la durée d'exécution de contrat si celle-ci a été inférieure à 6 mois.

Le gérant-mandataire ne perçoit aucune indemnité s'il résilie le contrat de sa propre initiative ou lorsque le contrat arrivé à terme n'est pas renouvelé ou reconduit.

# MODELE DE CONTRAT DE GERANCE-MANDAT

---

Entre les soussignés

Monsieur (Madame)  
Demeurant à

Ci-après dénommé « le Mandant »  
d'une part,

Et

Monsieur (Madame)  
Demeurant

Ci-après dénommé «le Mandataire»

## Exposé

Monsieur.....est propriétaire d'un fonds de commerce de .....sis à .....

Monsieur ..... a décidé de confier l'exploitation de ce fonds de commerce à un Mandataire.

Il a donc été procédé à la convention suivante:

Il est préalablement rappelé que par document en date du .....le mandataire a reçu les informations prévues par l'article L.146-2 du Code de Commerce et le décret n°2006-259 du 3 mars 2006 concernant les gérants-mandataires.

## Convention

### **Article 1 : Contrat de mandat-Durée du contrat**

Le Mandant confie au Mandataire qui accepte le mandat, de gérer le fonds de commerce ci-dessus désigné.

Le présent contrat est conclu pour une durée de ..... qui commencera à courir le ..... pour se terminer le .....

Il se renouvellera ensuite par tacite reconduction par période de .....

Il est cependant convenu que chacune des parties pourra dénoncer ce contrat par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée trois mois au moins à l'avance.

En cas de résiliation par le mandant, sauf faute grave du gérant-mandataire, il sera versé par le mandant, une indemnité égale à (nombre de mois de commission)

Aux termes de l'article L.146-4 du Code de Commerce, sauf accord plus favorable des parties, cette indemnité est égale au montant des commissions acquises ou à la commission minimale garantie par l'article L146-3 du Code de Commerce pendant les 6 mois précédant la résiliation du contrat ou pendant l'exécution du contrat si-celle-ci a été inférieure à six mois.

### **Article 2 : Rémunération-Frais**

La rémunération du Mandataire sera déterminée de la façon suivante :

- Une rémunération fixe de..... euros
- X% du Chiffre d'affaires ou des bénéfices

En tout état de cause, cette rémunération ne saurait être inférieure à la somme de ..... euros correspondant à la commission minimale garantie telle que fixée par l'accord-cadre entre le mandant et le gérant-mandataire.

Il est précisé que le Mandataire ayant dans ses pouvoirs et attributions de régler l'ensemble des dépenses nécessitées par l'exploitation du fonds, il n'est pas prévu de remboursement de frais, ceux-ci étant réglés au nom et pour le compte du Mandant et passés en frais généraux de l'exploitation.

### **Article 3 : Exclusivité**

Le Mandataire s'engage à exploiter personnellement et exclusivement le fonds et à y apporter le soin nécessaire en s'interdisant de s'occuper directement ou indirectement d'une fonds de commerce de même nature pendant la durée du présent contrat.

### **Article 4 : Cession**

Le présent contrat ne pourra faire l'objet d'une cession

OU

Le présent contrat pourra être cédé, le mandant devant donner son agrément.

Toute demande de cession devra être notifiée au Mandant par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire.....jours avant la date de signature de l'acte de cession.

Une copie de l'acte de cession devra être remise à titre gratuit au Mandant dans les ..... jours de sa signature.

### **Article 5 : Obligations du Mandataire**

Le Mandataire aura tous pouvoir pour diriger le fonds en se conformant aux instructions et directives générales données par le Mandant

Ses pouvoirs seront limités à la gestion commerciale courant du fonds

Le Mandataire veillera à l'approvisionnement du stock des marchandises afin de maintenir celui-ci à un niveau conforme aux prévisions de vente en usage dans la profession.

Le Mandataire aura tous pouvoirs pour procéder aux encaissements et aux dépenses nécessitées par l'exploitation du fonds.

Le Mandataire tiendra une comptabilité régulière conforme aux exigences légales

Il apportera au Mandant toutes les informations permettant d'apprécier la bonne marche de l'exploitation et la bonne exécution du contrat.

Le Mandataire, le cas échéant, donnera les ordres et consignes qu'il estimera utiles au personnel

Il embauchera ou licenciera le personnel sous sa propre responsabilité

Le Mandataire accomplira toutes formabilités administratives et toutes obligations légales et réglementaires nécessitées par l'exploitation du fonds de commerce objet du contrat.

### **Article 6 : Cautionnement**

Le Mandataire verse la somme de ..... euros en garantie de la bonne exécution du contrat.

Cette somme sera restituée au Mandataire par le Mandant, en fin de contrat, sous réserve de l'apurement total des comptes entre les parties au présent contrat.

**Article 7 : Clause de non-concurrence**

A l'expiration du contrat, le Mandataire s'interdit de s'intéresser directement ou indirectement en qualité de salarié, dirigeant, d'associé ou de mandataire à un fonds de commerce similaire à celui exploité dans le cadre du présent contrat.

Cette interdiction est limitée à une durée de .....dans un rayon de .....km à vol d'oiseau du fonds de commerce objet du présent contrat.

**Article 8 : Inventaire**

Un inventaire contradictoire entre les parties portant sur le matériel et le stock de marchandises sera établi avant l'entrée en vigueur du présent contrat et demeurera annexé aux présentes.

Fait à .....  
le..... en..... Exemplaires

Le Mandant

Le Mandataire

## TEXTES

---

### Code de commerce

**Art.L146-1** Les personnes physiques ou morales qui gèrent un fonds de commerce ou un fonds artisanal, moyennant le versement d'une commission proportionnelle au chiffre d'affaires, sont qualifiées de « gérants-mandataires » lorsque le contrat conclu avec le mandant, pour le compte duquel, le cas échéant dans le cadre d'un réseau, elles gèrent ce fonds, qui en reste propriétaire et supporte les risques liés à son exploitation, leur fixe une mission, en leur laissant toute latitude, dans le cadre ainsi tracé, de déterminer leurs conditions de travail, d'embaucher du personnel et de se substituer des remplaçants dans leurs activités à leurs frais et sous leur entière responsabilité.

Le gérant-mandataire est immatriculé au registre du commerce et des sociétés et, le cas échéant, au répertoire des métiers. Le contrat est mentionné à ce registre ou à ce répertoire et fait l'objet d'une publication dans un journal habilité à recevoir des annonces légales.

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux professions régies par le chapitre II du titre VIII du livre VII du code du travail

**Art.L146-2** Le mandant fournit au gérant-mandataire, avant la signature du contrat, toutes informations nécessaires à sa mission, telles que définies par décret, afin de lui permettre de s'engager en connaissance de cause.

**Art.L146-3** Un accord-cadre conclu entre le mandant et les gérants-mandataires auxquels il est lié par un contrat, ou leurs représentants, fixe notamment le montant de la commission minimale garantie dans tous les contrats de gérance-mandat conclus par ledit mandant. Cette commission minimale tient compte de l'importance de l'établissement et des modalités de son exploitation.

**Art.L146-4** Le contrat liant le mandant et le gérant-mandataire peut prendre fin à tout moment dans les conditions fixées par les parties. Toutefois, en cas de résiliation du contrat par le mandant, sauf faute grave de la part du gérant-mandataire, le mandant lui verse une indemnité égale, sauf conditions plus favorables fixées par les parties, au montant des commissions acquises, ou à la commission minimale garantie mentionnée à l'article L.146-3, pendant les six mois précédant la résiliation du contrat, ou pendant la durée d'exécution du contrat si celle-ci a été inférieure à six mois

## Code de Commerce

Section 1 du Registre du Commerce et des Sociétés

Sous-section 1 : des personnes tenues à l'immatriculation

Paragraphe 2 : Des déclarations incombant aux personnes tenues à l'immatriculation

Sous-paragraphe 1 : Des déclarations incombant aux personnes physiques

Sous-sous-paragraphe 1 : des déclarations aux fins d'immatriculation

### Article R 123-38

La personne physique déclare, en outre, en ce qui concerne son activité et son établissement :

10° en cas de gérance-mandat : les nom, noms d'usage, prénoms et domicile ou la dénomination sociale et l'adresse du siège social du gérant-mandataire de l'établissement ainsi que les mentions prévues aux 1° et 2° de l'article R123-237 ; les noms, nom d'usage, prénoms ; les nom, nom d'usage, prénoms, domicile ou la dénomination sociale et l'adresse du siège social du mandant ainsi que les mentions prévues aux 1° et 2° de l'article R.123-37 ; les dates du début et du terme du contrat de gérance-mandat avec le cas échéant, l'indication que le contrat est renouvelable par tacite reconduction.

### Art. R 123-237

Toute personne immatriculée indique sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom :

**1° Le numéro unique d'identification de l'entreprise délivré conformément à l'article [D. 123-235](#) ;**

**2° La mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée ;**

3° Le lieu de son siège social ;

4° Le cas échéant, qu'elle est en état de liquidation ;

5° Si elle est une société commerciale dont le siège est à l'étranger, outre les renseignements mentionnés aux 3° et 4°, sa dénomination, sa forme juridique et le numéro d'immatriculation dans l'Etat où elle a son siège, s'il en existe un ;

6° Le cas échéant, la qualité de locataire-gérant ou de gérant-mandataire ;

7° Si elle est bénéficiaire d'un contrat d'appui au projet d'entreprise pour la création ou la reprise d'une activité économique au sens du chapitre VII du titre II du livre Ier du code de commerce, la dénomination sociale de la personne morale responsable de l'appui, le lieu de son siège social, ainsi que son numéro unique d'identification.

Toute personne immatriculée indique en outre sur son site internet la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, ainsi que des renseignements mentionnés aux 1°, 3° et 5°.

Toute contravention aux dispositions des alinéas précédents est punie de l'amende prévue pour les contraventions de la 4e classe.

Décret n°2006-259 du 3 mars 2006 portant application de l'article 19 de la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et relatif aux informations devant être fournies au gérant-mandataire par le mandant avant la signature du contrat

Le Premier Ministre,

Sur le rapport du ministre des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et des professions libérales,

Vu le Code de Commerce, notamment son article L.146-2 dans sa rédaction résultant de l'article 19 de la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises

Décète :

**Art.1<sup>er</sup>** Les informations prévues à l'article L.146-2 du Code de Commerce doivent être communiquées par écrit dans un document dit « document précontractuel » devant comporter :

1° L'identité du mandant s'il s'agit d'une personne physique ou des dirigeants s'il s'agit d'une personne morale, son adresse ou son siège social, son numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou son numéro d'inscription au répertoire des métiers.

2° L'adresse du siège de l'entreprise dont le fonds est mis en gérance-mandat, la nature de ses activités, l'indication de sa forme juridique, le cas échéant le montant du capital social ;

3° Le cas échéant, le chiffre d'affaires annuel réalisé au cours des deux derniers exercices du fonds mis en gérance-mandat, ainsi que le bilan annuel pour ces mêmes périodes ;

4° La date de création de l'entreprise dont le fonds est mis en gérance-mandat, ainsi qu'un rappel des principales étapes de son évolution depuis sa création ;

5° Les affiliations éventuelles du mandant à un réseau d'exploitation ainsi que la nature des contrats régissant les affiliations à ce réseau ;

6° Les conditions générales de gestion du fonds ;

7° Les taux, mode de calcul et tous autres éléments entrant en compte pour la détermination de la commission versée au gérant-mandataire ;

8° L'indication de la durée, des conditions de renouvellement, de cession et de résiliation du contrat proposé.

**Art.2** Ces informations doivent être communiquées au gérant-mandataire dix jours au moins avant la signature du contrat de gérance-mandat.

**Art.3** Le garde des sceaux, ministre de la justice et le ministre des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et des professions libérales sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République française.

**SIÈGE ET SERVICES RÉGIONAUX**  
Espace Européen de l'Entreprise  
30, avenue de l'Europe  
67300 Schiltigheim  
Tél. : 03 88 19 79 79 Fax : 03 88 19 60 65  
[cma@cm-alsace.fr](mailto:cma@cm-alsace.fr)

**SECTION DU BAS-RHIN**  
Espace Européen de l'Entreprise  
30, avenue de l'Europe  
BP 10011 Schiltigheim  
67013 Strasbourg Cedex  
Tél. : 03 88 19 79 79 Fax : 03 88 19 79 01  
[cma.67@cm-alsace.fr](mailto:cma.67@cm-alsace.fr)

**SECTION DE COLMAR**  
13, avenue de la République - BP 20609  
68009 Colmar Cedex  
Tél. : 03 89 20 84 50 Fax : 03 89 24 40 42  
[cma.colmar@cm-alsace.fr](mailto:cma.colmar@cm-alsace.fr)

**SECTION DE MULHOUSE**  
12, boulevard de l'Europe - BP 3007  
68061 Mulhouse Cedex  
Tél. : 03 89 46 89 00 Fax : 03 89 45 44 40  
[cma.mulhouse@cm-alsace.fr](mailto:cma.mulhouse@cm-alsace.fr)

[www.cm-alsace.fr](http://www.cm-alsace.fr)



**Chambre de Métiers d'Alsace**