

Modèle de Contrat de location - gérance

Mis à jour le : 10.02.2025

Introduction

La location-gérance est un contrat par lequel le propriétaire d'un fonds de commerce (le bailleur) en confie l'exploitation à une tierce personne (le locataire-gérant), qui l'exploite à ses risques et périls en contrepartie d'une redevance.

Ce type de contrat est particulièrement intéressant pour les entrepreneurs souhaitant exploiter un commerce sans avoir à en acquérir immédiatement la propriété. Il offre aussi aux propriétaires de fonds de commerce la possibilité de continuer à en percevoir des revenus sans en assurer directement la gestion.

Pourquoi conclure une location-gérance ?

- **Tester un commerce avant de l'acheter** : Opportunité pour un entrepreneur d'exploiter un fonds sans investissement initial.
- **Permettre au propriétaire de percevoir des revenus** sans exploiter directement le fonds.
- **Préparer une transmission** progressive d'un commerce.
- **Limiter les risques financiers** du locataire-gérant.
-

Bonus : Conseils pour optimiser votre contrat de location-gérance

1. **Vérifier la solidité financière du locataire-gérant** avant la signature.
2. **Préciser les obligations d'entretien et de mise aux normes** pour éviter les conflits.
3. **Définir les conditions de révision de la redevance** pour anticiper les évolutions économiques.
4. **Prévoir une clause de non-concurrence** pour protéger le fonds après la fin du contrat.
5. **Clarifier la responsabilité des dettes** contractées pendant l'exploitation.

Nota Bene - Clause de non-responsabilité

Les informations et modèles contenus dans ce document sont fournis à titre indicatif et ne sauraient en aucun cas constituer un avis juridique ou remplacer l'assistance d'un professionnel qualifié. Bien que toutes les précautions aient été prises pour fournir des informations exactes et à jour, l'éditeur de ce document décline toute responsabilité en cas d'erreurs, d'omissions ou d'inexactitudes.

Il est recommandé aux utilisateurs de ce modèle de consulter un avocat ou un conseiller juridique spécialisé pour vérifier la conformité des documents aux lois et règlements en vigueur, en fonction de leur situation spécifique. L'éditeur ne pourra être tenu responsable d'aucun dommage direct ou indirect résultant de l'utilisation de ces modèles, y compris en cas de requalification d'un contrat, de litiges, ou de sanctions administratives.

L'utilisation de ce modèle est effectuée sous la seule responsabilité de l'utilisateur. L'éditeur se réserve le droit de modifier et d'actualiser le contenu de ce document sans préavis.

Contrat de Location-Gérance

ARTICLE 1 - IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre les soussignés :

Le Bailleur (propriétaire du fonds de commerce) :

- **Nom / Dénomination sociale** : [Nom du propriétaire]
- **Adresse** : [Adresse du bailleur]
- **RCS** : [Numéro d'immatriculation]

Le Locataire-Gérant :

- **Nom / Dénomination sociale** : [Nom du locataire]
- **Adresse** : [Adresse du locataire]
- **RCS** : [Numéro d'immatriculation]

ARTICLE 2 - OBJET DU CONTRAT

Le Bailleur concède au Locataire-Gérant l'exploitation du fonds de commerce situé à **[Adresse complète]**, comprenant notamment :

- La clientèle et l'achalandage.
- Le nom commercial et l'enseigne.
- Les installations, matériels et mobiliers nécessaires à l'exploitation.
- Les licences et autorisations administratives associées.

Le fonds est mis à disposition pour l'exploitation d'une activité **[Préciser l'activité exercée]**.

ARTICLE 3 - DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de **[Durée du contrat]**, à compter du **[Date de début]**, renouvelable **[oui/non]**.

Le Locataire-Gérant pourra donner congé avec un préavis de **[X] mois** par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Bailleur peut refuser le renouvellement sans indemnité sous réserve d'un préavis de **[X] mois**.

ARTICLE 4 - REDEVANCE

Le Locataire-Gérant s'engage à verser au Bailleur une redevance mensuelle de **[Montant] euros**, payable par **[Virement / Chèque]** avant le **[Date]** de chaque mois.

Cette redevance pourra être révisée chaque année selon l'**Indice des Loyers Commerciaux (ILC)**.

ARTICLE 5 - CHARGES ET OBLIGATIONS

Le Locataire-Gérant s'engage à :

- Exploiter le fonds de commerce en "bon père de famille".
- Respecter la destination commerciale du fonds.
- Maintenir les installations et équipements en bon état.
- Prendre en charge l'entretien courant et les réparations nécessaires.

- Souscrire une **assurance multirisques professionnelle** couvrant l'activité.
- Le Bailleur s'engage à :
- Garantir la jouissance paisible du fonds de commerce.
 - Assurer les grosses réparations conformément à l'article 606 du Code civil.

ARTICLE 6 - RESPONSABILITÉ DES DETTES

Le Locataire-Gérant supporte seul les dettes et engagements pris dans le cadre de l'exploitation du fonds, sans recours contre le Bailleur.

Toutefois, le Bailleur restera solidairement responsable des dettes contractées avant la publication du contrat au RCS.

ARTICLE 7 - INVENTAIRE DU MATÉRIEL

Un **inventaire détaillé des biens mobiliers et équipements** mis à disposition sera annexé au présent contrat.

À la fin du contrat, le Locataire-Gérant devra restituer ces éléments en bon état, sous peine de dédommagement.

ARTICLE 8 - CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Locataire-Gérant ne pourra céder son droit de location-gérance ni sous-louer le fonds sans accord préalable écrit du Bailleur.

ARTICLE 9 - CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Pendant toute la durée du contrat et pendant **[Durée]** mois après sa résiliation, le Locataire-Gérant s'interdit d'exploiter une activité concurrente dans un rayon de **[XX] km**.

ARTICLE 10 - FIN DU CONTRAT ET RESTITUTION

À l'expiration du contrat, le Locataire-Gérant devra restituer le fonds de commerce dans son état initial, sauf usure normale.
Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement.

ARTICLE 11 - LITIGES

En cas de litige, les parties s'engagent à tenter une conciliation amiable. À défaut, le tribunal compétent sera celui du lieu de situation du fonds.

« Prénom Nom du bailleur »
« Signature »

« Prénom Nom du locataire-gérant »
« Signature »

Ce modèle de contrat de location-gérance encadre les droits et obligations du Bailleur et du Locataire-Gérant, garantissant une exploitation sécurisée du fonds de commerce. Il est essentiel d'adapter les clauses à chaque situation et de respecter les formalités légales.