

Chapitre 9

Les contrats de l'entreprise

Application complémentaire

Analyse d'un contrat de mise en location-gérance d'un fonds de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- M. X [nom, prénoms, profession, domicile].

[Pour la femme mariée, ajouter le nom de jeune fille et le régime matrimonial, en précisant la date du contrat de mariage et le nom du notaire ayant reçu ledit contrat].

De première part,

Ci-après impersonnellement dénommé « le bailleur » [ou : « le propriétaire du fonds »].

ET

- M. Y [indiquer les mêmes informations].

De deuxième part,

Ci-après impersonnellement dénommé « le locataire-gérant ».

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIIT :

Le bailleur exploite à un fonds de commerce de pour lequel il est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de sous le numéro et à l'INSEE sous le numéro SIRET, code APE

Le « bailleur » s'est déclaré disposé à placer en location-gérance ledit fonds de commerce et le « locataire-gérant » s'est déclaré intéressé à prendre ce fonds en location-gérance aux clauses et modalités ci-après définies.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et, ceci exposé,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIIT :

ARTICLE PREMIER Désignation

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*].

Ledit fonds de commerce comprenant :

- l'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés,
- le droit à la licence d'exploitation délivrée par le service des Douanes de,
- le droit, pour le temps qui en reste à courir à partir de l'entrée en jouissance, au bail ci-après énoncé des locaux où est exploité le fonds de commerce,
- le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation du fonds, décrits article par article dans un état qui demeurera annexé aux présentes.

Ainsi au surplus, que ce fonds de commerce existe, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, à la demande du locataire-gérant qui déclare le bien connaître pour l'avoir visité en vue des présentes.

ART. 2 Durée

Le présent contrat est conclu pour une année à compter de la signature des présentes pour se renouveler d'année en année par tacite reconduction, sauf pour la partie souhaitant y mettre un terme à le notifier par acte extrajudiciaire trois mois au moins avant la date d'expiration du contrat.

ART. 3 Énonciation du bail des lieux, siège du fonds

3.1 Mentions relatives au bail

Les locaux dans lequel le fonds est exploité, sont situés à et sont constitués d'un [*décrire brièvement les locaux en précisant la surface*].

Ils ont été loués suivant bail commercial établi sous seing privé le, par M. Z, Bailleur, demeurant, propriétaire desdits locaux.

Ce bail a été consenti et accepté à usage exclusif de [*rappeler l'usage pour lequel le bail a été consenti*] aux charges et conditions habituelles et de droit en pareille matière, que l'ACQUÉREUR déclare connaître parfaitement, pour en avoir reçu dès avant les présentes un exemplaire de la part du VENDEUR.

Durée : années ayant commencé à courir le [*préciser la date*] pour arriver à échéance le [*préciser la date*].

Loyer : le loyer a été fixé originairement à la somme de [*préciser le montant*], outre les charges et taxes tels que prévu au bail.

Ce loyer est payable [*préciser les échéances, mensuelles, trimestrielles, semestrielles*] anticipés en la demeure du bailleur.

Ce loyer est révisable tous les trois ans conformément aux dispositions du Code de commerce.

Le VENDEUR déclare que le loyer actuel se monte à euros, outre les charges et taxes tels que prévu au bail.

Dépôt de garantie : [*préciser ce que prévoit le bail*].

Conditions particulières : [*mentionner toutes les conditions particulières incluses dans le bail*].

3.2 Agrément du bailleur

Par courrier dont une copie sera annexée aux présentes, le bailleur a agréé la mise en location-gérance du fonds de commerce au profit du locataire-gérant [*ou le cas échéant*]la mise en location-gérance du fonds objet des présentes est expressément autorisée dans le bail.

ART. 4 Obligations du locataire-gérant

La présente location-gérance a lieu sous les charges et conditions suivantes que le locataire-gérant s'engage à exécuter et notamment :

- Jouir du fonds et l'exploiter personnellement en bon père de famille.
- Exploiter honnêtement ledit fonds en se conformant aux lois et règlements en vigueur et assumer seul la responsabilité en cas de manquements à l'une quelconque de ces obligations.
- Acquitter, à compter de son entrée en jouissance, les contributions et taxes, impôts directs ou indirects [*prévoir éventuellement le droit de licence*] auxquels l'exploitation du fonds vendu est et sera assujettie, le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse être recherché à ce sujet.
- Administrer le fonds à compter de la prise de possession et conserver les bénéfices réalisés dans l'exploitation à compter de cette date.
- Conserver au fonds de commerce loué sa destination et ne modifier ledit fonds de commerce d'aucune façon.
- Entretenir en bon état le mobilier commercial et le matériel et effectuer toutes les réparations nécessaires pour l'exploitation du fonds.
- Faire son affaire personnelle de tous les contrats nécessaires à l'exploitation du fonds ainsi que de leur poursuite ou résiliation et notamment le contrat d'assurance dudit fonds.
- Exécuter aux lieu et place du bailleur, toutes les clauses, charges et conditions du bail des locaux consenti au bailleur du fonds de commerce, tel que ce bail a été préalablement décrit.
- Tenir une comptabilité qui pourra être consultée librement par le bailleur au siège du fonds donné en location-gérance.

- Ne pas s'intéresser directement ou indirectement, à l'exploitation d'un fonds de commerce de même nature ou s'en rapprochant dans un rayon de mètres; à l'expiration du contrat de location-gérance cette obligation de non-concurrence perdurera encore années à la charge du locataire-gérant.
- D'une manière générale il est rappelé que le locataire-gérant exploitera le fonds loué pour son compte personnel et à ses risques et périls.

ART. 5 Obligations du Bailleur

Pendant la durée de la Location-gérance, le Bailleur s'engage à n'exploiter directement ou indirectement un fonds de même nature que celui objet des présentes, dans un rayon de kms autour de l'emplacement du fonds.

Le bailleur entend n'assumer aucune responsabilité relativement à l'exploitation du locataire-gérant, sauf, conformément aux dispositions de l'article L. 144-7 du Code de commerce, la responsabilité solidaire pendant le délai de six mois suivant les formalités de publicité du présent contrat.

ART. 6 Marchandises

Les marchandises dépendent du Fonds de commerce au feront l'objet d'une vente par le bailleur au locataire-gérant par acte séparé.

ART. 7 Contrats de travail

Le bailleur déclare que dans le cadre de l'exploitation du fonds objet des présentes ils emploient l'ensemble des salariés figurant sur une liste qui demeurera annexée aux présentes et que le locataire-gérant s'engage à poursuivre en application de l'article L. 122-12, alinéa 2 du Code du travail.

ART. 8 Cession et sous-location

Le présent contrat est strictement personnel au locataire-gérant la présente convention étant conclue *intuitu personae*.

En conséquence, celui-ci ne pourra lui-même donner le fonds en location-gérance ou en gérance salariée, ni l'apporter à une société à peine de nullité et de résiliation du présent contrat.

ART. 9 Inexécution

Toutes les clauses de la présente convention sont de rigueur. Dès lors la location-gérance sera résiliée 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.

Le présent contrat sera encore résilié :

- En cas de mise en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire du locataire-gérant à partir de la date du jugement déclaratif.
- En cas de décès du locataire-gérant, ou de maladie d'une durée supérieure à trois mois.
- En cas de condamnation pénale sanctionnant les délits prévus par l'article 1^{er} de la loi n° 47-1635 du 30 août 1947.

ART. 10 Redevance

La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel HT de euros que le locataire-gérant s'engage à payer chaque mois et d'avance. Le loyer s'entend hors taxe les parties précisant que le présent contrat de location-gérance entre dans le champ d'application de la TVA qui sera supportée par le locataire-gérant qui s'y oblige en sus du loyer ci-dessus stipulé.

ART. 11 Restitution du matériel et des marchandises

À la fin du contrat de location-gérance, le locataire-gérant devra restituer au bailleur l'intégralité du mobilier attaché à l'exploitation du fonds de commerce. Le bailleur devra de la même façon acquérir les marchandises qui se retrouveront à cette date dans le fonds, dans la limite du stock existant au moment de l'entrée dans les lieux et déjà racheté par le locataire-gérant.

ART. 12 Déclaration des parties

- Le bailleur déclare :

Avoir acquis le fonds de commerce de aux termes d'un acte en date du, exploiter personnellement ledit fonds depuis plus de deux ans, de sorte que le présent contrat de location-gérance est consenti conformément aux dispositions de l'article L. 144-3 du Code de commerce.

- Le locataire-gérant déclare n'avoir encouru aucune des condamnations, déchéances ou sanctions prévues par la loi précitée du 30 août 1947.

ART. 13 Formalités et enregistrement

13.1 Registre du commerce et des sociétés

Les parties effectueront les formalités de déclaration au registre du commerce et des sociétés.

13.2 Publicité

Elles feront en outre, en conformité des dispositions de l'article L. 144-1 du Code de commerce, publier, dans le délai de quinze jours, le présent contrat, sous forme d'avis dans un journal d'annonces légales du ressort du fonds donné en location.

La fin de la location-gérance devra donner lieu aux mêmes mesures de publicité.

13.3 Enregistrement

En conformité avec les dispositions de l'article 395 de l'annexe III du Code général des impôts, le présent bail sera enregistré gratis.

13.4 Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge de du locataire-gérant qui s'oblige à les payer.

ART. 14 Prise d'effet -- Jouissance

Le locataire-gérant aura la jouissance du présent fonds de commerce à compter de la signature des présentes.

ART. 15 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

[*Signatures précédées par la mention manuscrite* : Lu et approuvé]

Annexe 1 : Inventaire du matériel.

Annexe 2 : Liste des salariés.

Extrait du site <http://www.lentreprise.com>

1. Quelle peut être la durée du contrat ?
2. Le locataire-gérant a-t-il des obligations de moyens ou des obligations de résultat ?
3. Quels sont les droits du locataire-gérant ?
4. À l'expiration de ce contrat, le locataire-gérant peut-il exploiter un autre fonds de commerce pour exercer une activité de même nature ?

5. Le locataire-gérant est-il tenu de conserver les emplois qui préexistaient à la conclusion du contrat de location-gérance ?

6. Quelles sommes le locataire-gérant doit-il verser au bailleur ?

7. Que signifie l'article 15 ?

Corrigé

1. À partir du terme prévu initialement (cf. article 2 : un an) par les parties dans le contrat, le contrat est renouvelable par tacite reconduction chaque année pour un an.

2. Les obligations décrites dans l'article 14 constituent essentiellement des obligations de résultat.

Deux obligations peuvent correspondre à des obligations de moyens :

- administrer le fonds à compter de la prise de possession ;
- entretenir en bon état le mobilier commercial et le matériel et effectuer toutes les réparations nécessaires pour l'exploitation du fonds.

3. Les droits du locataires-gérant :

- jouir du fonds de commerce et l'exploiter personnellement (article 4) ;
- bénéficier du renouvellement du contrat chaque année (article 2) ;
- ne pas avoir comme concurrent son bailleur (article 5).

4. Le contrat prévoit une clause de non-concurrence qui, a priori, exclut cette possibilité (article 4 : avant-dernière obligation).

5. L'article 7 prévoit l'application de l'article L122-12 du code du travail dans ce domaine, et qui dispose que, « *s'il survient une modification dans la situation juridique de l'employeur* », « *tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise* ».

Le locataire-gérant doit donc conserver tous les contrats de travail qui préexistent à la conclusion du contrat de location-gérance.

6. Il doit verser le loyer, selon la périodicité choisie par les parties au contrat, ainsi que les charges et taxes correspondantes (articles 3 et 10).

7. Cet article est relatif à l'élection de domicile, il prévoit que « pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif ».

Par cette clause, les parties prévoient qu'en matière litigieuse notamment, c'est le lieu où s'exerce leur activité professionnelle (siège social de l'entreprise) de chacune d'elle qui sera pris en compte pour déterminer, par exemple, la juridiction compétente. Par exemple, si le locataire-gérant est domicilié à Paris, et s'il est défendeur c'est le tribunal de commerce de Paris qui est compétent pour trancher les litiges qui peuvent l'opposer au bailleur.