## CONTRAT DE LOCATION-GERANCE

## DE FONDS DE COMMERCE

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

La société ………………..(dénomination), ……………….(forme juridique) au capital de ………… €, dont le siège est à ……………. (adresse), immatriculée au R.C.S de ……………. sous le numéro ……………………… représentée par son gérant……………………………(état civil)

ci-après dénommée “ le PROPRIÉTAIRE DU FONDS ”

**ET**

La société ………………..(dénomination), ……………….(forme juridique) au capital de ………… €, dont le siège est à ……………. (adresse), immatriculée au R.C.S de ……………. sous le numéro …………………….. représentée par son gérant……………………………(état civil)

.

ci-après dénommée “ le LOCATAIRE-GÉRANT ”.

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1er — Objet**

* 1. Le PROPRIÉTAIRE DU FONDS donne en location-gérance au LOCATAIRE-GÉRANT, qui accepte, son fonds de commerce de :

 ……………………………………………………………..(définir l’activité)

situé et exploité à : …………………………..(adresse du bien) qui lui appartient pour l’avoir créé le ……………..(date de creation).

Ci-après désigné “ le Fonds de commerce ”.

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

1. La clientèle et l’achalandage ;

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

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

4. 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 PROPRIÉTAIRE DU FONDS d’en faire ici plus ample description.

Article 2 — Durée

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de …………..ans qui commencera à courir le **………………** et prendra fin le **……………….**.

Article 3 — Redevance

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

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

Il est convenu que la redevance sera réglée comme suit :

* ……………………………………………………………………………………………………………………………………………..(détails des reglements)

En sus de la redevance, le LOCATAIRE-GÉRANT paiera pour le compte du PROPRIÉTAIRE DU FONDS le montant du loyer en principal, taxes et prestations, dû au propriétaire des lieux.

Article 4 — 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 PROPRIÉTAIRE DU FONDS pour quelque cause que ce soit.

4.1. 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 PROPRIÉTAIRE DU FONDS.

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.

4.2. 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 PROPRIÉTAIRE DU FONDS.

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

4.3. 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.

Il est précisé que les parties réaliseront entre elles un état des lieux lors de l’entrée dans les lieux.

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.

Tous les travaux et embellissements demeureront, en fin de location-gérance, la propriété du PROPRIÉTAIRE DU FONDS, 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.

4.4. 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 PROPRIÉTAIRE DU FONDS 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 PROPRIÉTAIRE DU FONDS en cas de sinistre affectant ou provenant des produits fabriqués.

Le LOCATAIRE-GÉRANT fournira au PROPRIÉTAIRE DU FONDS, 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.

4.5. Livres de commerce et comptabilité

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.

4.6. 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 5 — Obligations du PROPRIÉTAIRE DU FONDS

5.1. Garantie et concurrence

Pendant toute la durée du présent bail, le PROPRIÉTAIRE DU FONDS 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.

5.2. Responsabilité du PROPRIÉTAIRE DU FONDS

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

En conséquence, le PROPRIÉTAIRE DU FONDS n’entend assumer aucune responsabilité relativement à cette exploitation, sauf l’effet de la responsabilité jusqu’à la publication du contrat, conformément aux dispositions de l’article L. 144-7 du Code du commerce.

Article 6 — 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 PROPRIÉTAIRE DU FONDS, et ce à peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent contrat, si bon semble au PROPRIÉTAIRE DU FONDS.

Il est en outre précisé que le contrat a été conclu à raison de la personne de Monsieur ……………. (nom du gerant) de sorte que si celui-ci venait à perdre la propriété des actions de la société ………….(denomination sociale de la ste) pour quelle que cause que ce soit, le PROPRIÉTAIRE DU FONDS serait en droit de résilier la présente convention sans préavis et sans indemnité.

Lorsque le PROPRIÉTAIRE DU FONDS 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 7 — 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.

Article 10 — Fin de contrat – Effets

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 11 — Formalités

11.1. 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 et entraînant, sur l’initiative et sous la responsabilité du greffier, la publication au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC).

11.2. 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 PROPRIÉTAIRE DU FONDS, 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 PROPRIÉTAIRE DU FONDS déclare à ce sujet que le fonds présentement donné en location n’est grevé d’aucune inscription de privilège de vendeur ou nantissement.

Article 12 — 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 PROPRIÉTAIRE DU FONDS Le LOCATAIRE-GERANT