

La lettre des Fusions et Acquisitions

Juin 2009

Volume 1, Number 4

Sommaire

- Les modalités de la location-gérance
- Le contrat de location-gérance
- Les risques pour le bailleur du fond de commerce
- L'intérêt pour le cédant

Autres modalités de cession :

- La vente des titres
- La location de titre
- La vente d'un actif
- L'augmentation de capital
- Les obligations convertibles
- Les bons de souscription

Rubriques

- Présentation du Cabinet Actoria
- Glossaire
- Prestations cédants

Comment céder mon entreprise en Suisse : La location gérance

La location-gérance est un système permettant au propriétaire d'un fond de commerce de louer celui-ci à un locataire-gérant. Ce procédé transfère la totalité de la gestion du fond de commerce au locataire moyennant un loyer qu'il versera régulièrement au bailleur. Combinée avec une option d'achat, et non une promesse de vente, cela peut constituer un premier pas vers la transmission de votre entreprise.

Les modalités de la location-gérance

C'est un « contrat ou une convention par lequel le propriétaire ou l'exploitant d'un fond 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 ».

Le **locataire gérant doit verser la redevance au bailleur**, respecter la destination du fonds et il ne peut pas céder ou nantir soit mettre en gage ou hypothéquer le dit fonds. Le locataire gérant n'a aucun droit vis-à-vis du propriétaire du local c'est-à-dire que ce n'est que le propriétaire du fonds de commerce qui peut demander au bailleur le renouvellement du bail.

L'administration fiscale considère qu'il y a cession déguisée, lorsque le contrat de location-gérance est assorti d'une promesse de vente et que le montant de la redevance est imputé sur le prix de vente.

Le contrat de location gérance

La signature du contrat est obligatoire. Un avis doit être publié dans les 15 jours de la date de signature du contrat de location-gérance dans un journal d'annonces légales.

Sa durée peut être déterminée ou non, elle est souvent fixée pour deux ans,

tacitement reconductibles. S'il n'existe pas de clause de renouvellement par tacite reconduction, le locataire n'a aucun droit automatique au renouvellement.

Le matériel loué devra être décrit avec minutie et les règles de remplacement bien précisées.

Le montant de la redevance peut être fixe ou proportionnel au CA ou aux bénéfiques. Elle peut être versée mensuellement ou trimestriellement. Elle est soumise à la TVA

Le propriétaire des murs commerciaux doit accepter la location gérance.

Les risques pour le bailleur du fond de commerce

Il est parfois demandé par le propriétaire du fonds **une caution ou un dépôt de garantie.**

Le propriétaire est solidairement responsable des dettes contractées par son gérant à l'occasion de l'exploitation du fonds pendant un délai de 6 mois après la publication de la gérance dans un journal d'annonces légales. Nos modèles permettent d'atténuer la rigueur de cette règle.

Le propriétaire reprend le fonds dans l'état où il se trouve : il court donc le risque de retrouver un fonds sans valeur. A l'expiration de la location-gérance, les contrats de travail en cours se poursuivent entre le loueur et le personnel, à la condition que l'entreprise ait conservé son identité et que son activité ait été maintenue.

Le propriétaire du fonds doit, pour pouvoir le mettre en location, avoir exploité directement ledit fonds au moins pendant 2 ans ou avoir exercé pendant la même durée les fonctions de gérant ou directeur commercial ou directeur technique.

L'intérêt pour le cédant

L'intérêt majeur de la location-gérance pour le propriétaire du fond est que cela lui permet de **conserver la propriété de son fonds et de s'assurer un revenu**, grâce à la perception de redevances, par exemple.

Précision : la location-gérance est généralement provisoire. Le sort du fonds en fin de bail doit être une préoccupation des parties : reprise du fonds par le bailleur, cession ou donation au locataire-gérant, fusion ou absorption entre société loueuse/société locataire.

Contactez-nous

<http://www.actoria.ch>

info@actoria.ch

Actoria Group®

Brussels - London - Paris
Fribourg - Madrid

Reproduction et copie
interdite sans accord d'Actoria