

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 locataire-gérant
- L'intérêt pour le repreneur

Autres modalités de cession :

L'achat de titres

La location de titre

L'achat d'un actif

L'augmentation de capital

Les obligations convertibles

Les bons de souscription

Rubriques

Présentation du Cabinet Actoria

Accès aux offres de cession

Prestations repreneur

Comment reprendre une 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. En tant que locataire-gérant, ce procédé vous transfère la totalité de la gestion du fond de commerce. Combinée avec une option d'achat, et non une promesse de vente, cela peut constituer un premier pas vers la reprise d'une 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 bénéfices. 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 locataire-gérant

Le "locataire-gérant", bénéficiaire dudit contrat, n'est pas propriétaire du fonds de commerce qu'il exploite, mais seulement "locataire". Ce dernier exploite toutefois à ses risques et périls, puisque c'est lui qui est immatriculé au RCS ou RM, et donc lui qui est soumis à toutes les obligations qui découlent de la qualité de commerçant ou artisan : les bénéfices lui sont entièrement acquis... Ainsi que les pertes s'il y en a.

A la fin du contrat, le locataire-gérant n'a pas droit au renouvellement automatique du contrat puisqu'il n'y a de propriété commerciale. Le bailleur peut reprendre son fonds sans avoir à verser une indemnité même si le locataire gérant a fait prospérer le fonds de commerce.

L'intérêt pour le repreneur

Ce type de contrat permet en fait à une personne, ne disposant pas d'un capital de départ suffisant pour l'acquisition d'un fonds de commerce, de pouvoir tout de même l'exploiter pour son propre compte. En contrepartie, le locataire-gérant verse au propriétaire du fonds de commerce une redevance de location ; cette dernière, librement fixée par les parties, comprend, dans la majorité des cas, la location du FDC et des murs sauf dans le cadre de commerces ambulants.

Cette formule permet au locataire-gérant d'**être "à son compte" sans avoir à acquérir immédiatement les éléments parfois onéreux d'un fonds** (droit au bail, brevet, matériels, licences, etc.). Elle lui permet également d'apprécier la viabilité de l'entreprise qu'il envisage de reprendre.

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