

La lettre des Fusions et Acquisitions

Juin 2009

Volume 1, Number 5

Sommaire

- Une première étape vers la transmission
- Intérêt pour le cédant
- Les risques pour le bailleur

Autres modalités de cession :

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

Rubriques

Présentation du Cabinet Actoria
Glossaire
Prestations cédants

Comment céder mon entreprise en France : 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.

Une première étape vers la transmission

C'est un contrat qui permet au propriétaire d'un fonds de commerce, artisanal ou industriel de **céder à une personne, le locataire-gérant, le droit d'exploiter librement ce fonds** à ses risques et périls moyennant le paiement d'une redevance.

Les conditions pour le propriétaire du fond :

La principale condition que doit remplir le propriétaire du fond pour pouvoir le mettre en location-gérance est d'**avoir exploité le fond pendant 2 ans au moins**.

Quelques exceptions à cette obligation sont toutefois prévues par l'article L144-5 du code de commerce. C'est notamment le cas :

- des héritiers ou légataires d'un commerçant ou d'un artisan décédé,
- des conjoints attributaires du fonds de commerce ou artisanal à la suite de la dissolution du régime matrimonial, lorsqu'ils ont participé à l'exploitation pendant au moins 2 ans.

Si le propriétaire du fond est lui-même titulaire d'un bail commercial

imposant une exploitation personnelle du fonds dans les locaux loués, il doit demander l'autorisation au propriétaire des locaux.

A noter : la condition selon laquelle le propriétaire du fonds doit avoir été commerçant ou artisan pendant 7 ans ou avoir exercé pendant le même délai les fonctions de gérant ou de directeur commercial ou technique, a été supprimée par l'article 10 de l'ordonnance n° 2004-274 du 25 mars 2004.

Les caractéristiques du contrat :

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

La durée du contrat peut être déterminée ou indéterminée. Le plus souvent elle est d'un an reconductible tacitement.

Le montant des redevances est fixé librement par les parties. Il peut être fixe ou proportionnel au chiffre d'affaires ou bénéfice. De même, son versement peut être mensuel ou trimestriel au gré des parties.

Fiscalement, les redevances constituent des bénéfices d'exploitation imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) pour le bailleur. Mais, cette activité ne présentant pas un caractère professionnel, les déficits éventuels ne peuvent être imputés sur son revenu global. Elles sont par ailleurs soumises à la TVA.

Les redevances sont soumises à la CSG-CRDS et aux prélèvements sociaux au taux global de 12,1%.

En vue de garantir le paiement des redevances et l'exécution des obligations du locataire-gérant, il est habituel d'exiger **un dépôt de garantie** qui sera restitué au locataire à la fin du contrat.

A noter : les redevances sont soumises à cotisations sociales, à la CSG et à la CRDS, lorsqu'elles sont perçues par un bailleur qui exerce une activité dans le fonds loué. Cette disposition a pour effet de pénaliser les montages financiers qui permettent à des exploitants de percevoir des loyers, et non des rémunérations soumises à cotisations sociales. Ces montages consistant à confier un fonds de commerce en location-gérance à une société constituée par l'exploitant.

A la fin du contrat, le locataire-gérant n'a pas droit au renouvellement automatique du contrat (il n'a pas de propriété commerciale). **Le bailleur peut donc reprendre son fonds** sans avoir à verser une indemnité.

Jusqu'à la publication du contrat de location-gérance et pendant un délai de 6 mois à compter de cette date, le bailleur est solidairement responsable avec le locataire-gérant des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation du fonds.

Le bailleur peut être mis en cause par l'administration fiscale, pour le paiement des impôts directs du locataire liés à l'exploitation du fonds de commerce.

Les contrats de travail attachés au fonds le suivent.

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. Peuvent faire l'objet d'un tel contrat les actions de sociétés non cotées sur un marché réglementé (SA, SAS, SCA) et les parts sociales / actions de SARL relevant de l'impôt sur les sociétés.

Les risques pour le bailleur

Si à la fin du contrat le locataire-gérant ne rachète pas le fond, le bailleur le récupère dans l'état où il se trouve: il court donc le risque de retrouver un fonds sans valeur. De plus, à 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).

Enfin, 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. Il faut donc veiller à établir des clauses bien rédigées qui peuvent permettre d'éviter les difficultés éventuelles liées à ces situations.

Contactez-nous

<http://www.actoria.fr>

info@actoria.fr

Actoria Group®

Brussels - London - Paris
Fribourg - Madrid

Reproduction et copie interdite
sans accord d'Actoria