**LOCATION-GÉRANCE**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉES**

**La société GEGE**, société par actions simplifiée au capital de 7.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 987 654 321 et dont le siège est situé 3 rue de la Seine à Paris (75000), représentée par son président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, dûment habilité à l’effet des présentes, **(Annexe 1)**,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** **de Fonds** »,

# D'une part,

# ET

**La société NOM**, société à responsabilité limitée au capital de XXX €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 123 456 789 et dont le siège est situé 1 rue de la Seine à Paris (75000), représentée par son gérant, monsieur Martin Dupont, domicilié en cette qualité audit siège, dûment habilité à l’effet des présentes **(Annexe 2)**,

Ci-après dénommée le « **Locataire-Gérant** »,

# D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble les « **Parties** » ou individuellement la « **Partie** ».

# EN PRÉSENCE DE :

**La société BAILLEUR DES LOCAUX**, société à responsabilité limitée au capital de XXX €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 111 222 333 et dont le siège est situé 157 rue de la Seine à Paris (75000), représentée par son gérant, monsieur Pierre Camille, domicilié en cette qualité audit siège, dûment habilité à l’effet des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bailleur des Locaux** »,

**IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :**

La société GEGE exploite un fonds de commerce de ACTIVITE dans des locaux situés à ADRESSE DES LOCAUX au titre d’un bail commercial en date du XXX, conclu pour une durée de neuf ans à compter du DATE DE PRISE D’EFFFET DU BAIL.

La société NOM s’est déclarée intéressée pour prendre en location-gérance le fonds de commerce appartenant à la société GEGE.

En cet état, les Parties se sont rapprochées, ont librement négociée de gré à gré, de manière équilibrée, après prise en considération de leurs intérêts respectifs, les clauses et conditions du présent contrat de location-gérance.

**SUR QUOI, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le Bailleur de Fonds loue à titre de location-gérance au Locataire-Gérant, qui accepte, le fonds de commerce ci-après désigné, conformément aux dispositions des articles L. 144-1 et suivants, R. 144-1 et D. 144-2 et suivants du code de commerce, sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Locataire-Gérant accepte expressément.

**Article 1er: Désignation**

Un fonds de commerce de [ACTIVITE], exploité à [ ...... ], rue [ ...... ], numéro [ ...... ], connu sous le nom de « [ENSEIGNE] » pour lequel le Bailleur de Fonds est immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de [VILLE], sous le n° [NUMERO D’IMMATRICULATION] ; lequel fonds identifié à l'Institut national de la statistique et des études économiques sous le n° [NUMERO SIRET], comprenant :

* 1. **Les éléments incorporels suivants** :
* l'enseigne « [ENSEIGNE] », le nom commercial,
* la clientèle et l'achalandage y attachés,
* le droit, pour le temps qui en reste à courir, au bail qui sera énoncé ci-après des lieux où il est exploité,
* le droit à la ligne téléphonique répondant au numéro [XXX] ainsi que le droit au numéro de télécopie dudit fonds n° [numéro] et à l'adresse internet,
* le droit [CHOISIR : au site/à la page/au nom de domaine] internet web du fonds de commerce [nom de domaine correspondant] et le contrat d'hébergement conclu avec la société [nom et désignation du prestataire en charge de l'hébergement du site], en date du [XXX], pour une durée de [XXX], dont copie est jointe en annexe,
* [A COMPLETER LE CAS ECHEANT, en joignant les contrats correspondants : marque commerciale, droits de propriété intellectuelle…].
	1. **Les éléments corporels suivants** :
* le mobilier commercial et le matériel servant à l'exploitation dudit fonds, dont un inventaire descriptif et estimatif est dressé contradictoirement par les parties à la date des présentes et qui est demeuré ci-annexé,
* les marchandises existant en magasin décrites et estimées dans l'état sus-énoncé à la somme de [XXX] euros.

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 avoir une parfaite connaissance des éléments composant le fonds, avoir pu visiter à sa guise les locaux dans lesquels le fonds est exploité, avoir reçu les informations qu’il a sollicitées et s’être rendu compte de son fonctionnement et de ses conditions d’exploitation.

**Article 2 : Durée**

La présente location-gérance est consentie et acceptée pour une durée de trois années entières et consécutives qui commenceront à courir le XXX.

À son terme et sauf dénonciation par l’une ou l’autre des Parties au moins six (6) mois à l’avance par lettre recommandée avec demande d’avis de réception ou par acte extrajudiciaire, la location-gérance se renouvellera par tacite reconduction, par période d’une année, aux mêmes clauses et conditions.

Chaque Partie aura la faculté de faire cesser la location-gérance à l'expiration de chaque renouvellement, en notifiant à l’autre Partie une dénonciation de la location-gérance, six (6) mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

**Article 3 : Énonciations du droit au bail**

Le Bailleur de Fonds déclare que le droit à la jouissance des lieux résulte d’un bail commercial en date du XXX, conclu pour une durée de neuf ans à compter du XXX, consenti par la société BAILLEUR DES LOCAUX.

Le bail porte sur les locaux désignés comme suit : [REPRENDRE DESIGNATION DES LOCAUX DU BAIL].

Ce bail a eu lieu sous diverses charges et conditions dont le Locataire-Gérant déclare avoir pris connaissance dès avant ce jour par la communication de la copie dudit bail qui lui en a été faite par le bailleur et qui demeure annexé aux présentes.

Aux termes de ce bail, il est prévu s’agissant de la location-gérance ce qui suit :

[CITER LA CLAUSE DU BAIL SUR LA LOCATION-GERANCE]

[ALTERNATIVE 1, si une autorisation du propriétaire des locaux est requise :] Le Bailleur de Fonds a sollicité et obtenu auprès du propriétaire des locaux dans lesquels est exploité le fonds objet des présentes, l’autorisation de pouvoir donner son fonds en location-gérance. Une copie de l’autorisation du propriétaire des locaux est annexée aux présentes.

Conformément au bail, le Bailleur des Locaux intervient aux présentes.

[ALTERNATIVE 2, si le bail autorise la location-gérance :] Le Bailleur de Fonds déclare que le bail susvisé autorise la location-gérance du fonds de commerce sans autorisation préalable du propriétaire des murs.

Les locaux seront occupés par le Locataire-Gérant pendant la durée des présentes mais sans que celui-ci ne puisse se prévaloir d’un quelconque droit vis-à-vis du propriétaire des locaux, ce que le Locataire-Gérant reconnaît expressément.

**Article 4 : Informations des Parties des conséquences juridiques de la location-gérance**

Le Bailleur de Fonds et le Locataire-Gérant reconnaissent avoir été informés des conséquences prévues par les dispositions des articles L. 144-1 et suivants du code de commerce concernant la location-gérance et plus particulièrement :

* du fait que le Locataire-Gérant a la qualité de commerçant et qu’il est soumis à toutes les obligations qui en découlent ;
* que le contrat de location-gérance doit être publié dans les quinze jours sous forme d’extraits ou d’avis dans un support habilité à recevoir les annonces légales. La fin de la location-gérance donne lieu aux mêmes mesures de publicité ;
* que jusqu’à la publication du contrat de location-gérance dans un journal d’annonces légales, le Bailleur de Fonds est solidairement responsable avec le Locataire-Gérant des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation du fonds ;
* qu'aux termes de l'article 1684, 3° du code général des impôts, le Bailleur de Fonds est solidairement responsable avec le Locataire-Gérant des impôts directs établis à raison de l'exploitation du fonds ;
* que les créanciers à terme du Bailleur de Fonds peuvent, en vertu de l'article L. 144-6 du code de commerce, dans le délai de trois (3) mois de la publication du contrat de location-gérance, demander au tribunal de commerce de déclarer leur créance immédiatement exigible, dans l'hypothèse où ils considéreraient que la mise en location-gérance met en péril leur recouvrement ;
* il est également rappelé qu'aux termes de l'article L. 144-9 du code de commerce, la fin de la location-gérance rend immédiatement exigibles et de plein droit les dettes afférentes à l'exploitation du fonds, contractées par le Locataire-Gérant pendant la durée de la gérance.

**Article 5 : Charges et conditions**

La présente location-gérance a lieu sous les charges et conditions suivantes que chacune des Parties s'oblige respectivement à exécuter et accomplir, savoir :

**5.1. Non-garantie**

Le Locataire-Gérant prendra le fonds de commerce loué et ses accessoires, ainsi que les locaux d'exploitation, dans l'état où le tout se trouve actuellement, notamment au titre des normes d’accessibilité des locaux, sans pouvoir, à cet égard, exercer aucun recours contre le Bailleur de Fonds pour quelque cause que ce soit, ni prétendre à aucune diminution de la redevance ou aucune indemnité quelconque.

**5.2. Mode d'exploitation**

Le Locataire-Gérant devra jouir du fonds et l'exploiter lui-même raisonnablement, y donner tout son temps et ses soins, de manière à le faire prospérer, notamment, en raison de la nature spéciale et de la destination de la chose loué ; il devra exploiter le fonds en bon commerçant, de façon à lui conserver la clientèle et l'achalandage qui y sont attachés et même à les augmenter s'il est possible.

À cet effet, il devra avoir tous les égards possibles envers les clients, leur fournir de la bonne marchandise, tenir le fonds ouvert tous les jours de la semaine, sauf le dimanche, les jours fériés et sauf congés annuels.

Il s’oblige à poursuivre, sous réserve de l’accord des tiers contractants, les contrats en cours attachés à l’exploitation du fonds de commerce conclus avec les clients, les fournisseurs ou prestataires.

Le Locataire-Gérant reconnaît que le Bailleur de Fonds lui a permis, préalablement à la signature des présentes, de consulter l’intégralité des contrats en cours passés avec les fournisseurs, d’en examiner les conditions et modalités.

Il devra exploiter honnêtement ledit fonds en se conformant aux lois et règlements administratifs.

Il restera responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

Il devra veiller à ne rien faire, ni laisser faire, qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la diminution de rendement, la cessation d'exploitation, même provisoire du fonds ou sa fermeture définitive.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles l'exploitation pourra donner lieu, de manière que le Bailleur de Fonds ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Locataire-Gérant sera tenu d'indiquer, en tête de ses factures, papiers commerciaux, papiers à lettres, enveloppes, notes de commandes, relevés, documents bancaires, tarifs et prospectus et, en général, sur toutes pièces et tous documents qui le mettront en contact avec la clientèle et les fournisseurs, ainsi que sur toutes les pièces signées par lui ou en son nom, son numéro d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et le siège du tribunal où ledit Locataire-Gérant sera immatriculé, sa qualité de locataire-gérant du fonds ainsi que le nom, la qualité, l'adresse et le numéro d'immatriculation du Bailleur de Fonds au Registre du commerce et des sociétés.

**5.3. Destination du fonds**

Le Locataire-Gérant devra conserver au fonds de commerce loué sa destination.

Il ne pourra en transférer le siège en d'autres locaux que ceux où il est actuellement exploité, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur du Fonds. Le Locataire-Gérant ne pourra, de même et sans le même consentement, modifier l'enseigne, le nom commercial ou le mode d'exploitation dudit fonds.

**5.4. Entretien**

Le Locataire-Gérant devra respecter et exécuter toutes les clauses, charges et conditions du présent contrat de location-gérance.

Il devra notamment faire tout entretien, toutes réparations des locaux objets dans lequel le fonds est exploité, autres que relevant des grosses réparations de l’article 606 du code civil, dès qu’elles deviendront nécessaires, quelque qu’en soit la cause (vétusté, vice caché, injonction administrative ou non…).

Le Locataire-Gérant entretiendra en bon état le mobilier commercial et le matériel servant à l'exploitation du fonds. Toutes les réparations d'entretien y relatives seront à sa charge, même celles qui seraient rendues nécessaires par l'usure normale desdits mobilier et matériel. Il sera tenu, en outre, de remplacer à ses frais tous objets qui viendraient, au cours de la location-gérance, à être perdus, volés ou détruits pour quelque cause que ce soit, fût-ce par vétusté.

Les améliorations faites par le preneur au matériel et au mobilier commercial loué resteront acquises en fin de bail au bailleur, sans indemnité.

En aucun cas, le matériel, les objets mobiliers et ustensiles portés dans l'inventaire, de même que ceux acquis en remplacement par le Locataire-Gérant ne pourront être utilisés par lui ou par des tiers en dehors des lieux où s'exploite le fonds.

Le Bailleur de Fonds aura à tout moment le droit de visiter ou de faire visiter par toute personne accréditée par lui les locaux, le matériel et les installations servant à l'exploitation du fonds. Il fera part au Locataire-Gérant des défauts d'entretien ou autres auxquels il sera tenu de remédier dans le mois ; faute par lui de l'avoir fait dans ce délai, le Bailleur de Fonds aura le droit d'y faire procéder lui-même, aux frais, risques et périls du Locataire-Gérant qui l’accepte irrévocablement.

**5.5. Assurances et charges**

Le Locataire-Gérant continuera et fera son affaire personnelle de toutes les polices d'assurances contractées par le Bailleur de Fonds à toutes compagnies, et notamment aux risques d'incendie, aux explosions, au bris de glaces, à la responsabilité civile, sans que cette liste puisse être considérée comme limitative et exhaustive.

Il continuera également les abonnements concernant l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone.

Il acquittera les primes et cotisations dues du chef de ces assurances et abonnements, à partir du jour de l'entrée en jouissance, et remboursera sous huitaine, au Bailleur de Fonds, les sommes qu'il a pu déposer à titre de garantie.

Le Locataire-Gérant sera tenu de s'assurer personnellement contre les risques d'accidents du travail pour lui-même et son personnel et d'en acquitter régulièrement les primes, ce dont il sera tenu de justifier à toute demande du Bailleur de Fonds.

Il devra se mettre en règle avec la Sécurité sociale pour son personnel et avec les Caisses d'allocations familiales ou encore l'Union pour le recouvrement des cotisations du lieu où s'exploite ledit fonds.

Il devra, en ce qui le concerne, demander son affiliation à une caisse d'allocation vieillesse de l'industrie et du commerce et adhérer à une caisse d'assurance-maladie maternité.

**5.6. Impôts et contributions**

Il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance et en sus de la redevance ci-après stipulée, les impôts, contributions, taxes et autres charges auxquelles est et pourra être assujetti le fonds de commerce, présentement loué, même si ces charges, impôts ou contributions sont établis au nom du Bailleur de Fonds.

Néanmoins, ce dernier conservera à sa charge les impôts et taxes strictement personnels et non récupérables auxquels la redevance ci-après stipulée pourra donner lieu.

**5.7. Exécution du bail des locaux**

Le Locataire-Gérant-gérant devra exécuter fidèlement et au lieu et place du Bailleur de Fonds, toutes les clauses, charges et conditions du bail des locaux consenti au Bailleur du Fonds, ainsi qu'il est dit ci-dessus, de telle manière que le Bailleur de Fonds ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Locataire-Gérant devra notamment effectuer toutes les réparations locatives au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires et acquitter les loyers, en principal et accessoires, les charges, impôts, taxes et redevances à leur échéance exacte, le tout de manière que le Bailleur de Fonds ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Au surplus et d'une façon générale, il sera, pendant toute la durée du présent bail, subrogé dans tous les droits et obligations résultant, au profit ou à la charge du Bailleur de Fonds, du bail des locaux sus-énoncé.

À la fin de la location-gérance, quelle qu’en soit la cause, le Locataire-Gérant devra restituer les locaux en très bon état d’entretien et de réparation.

**5.8. Correspondance**

Le Locataire-Gérant sera tenu de transmettre au Bailleur de Fonds dans les vingt-quatre (24) heures de leur réception, toute la correspondance adressée à ce dernier au lieu d’exploitation du fonds.

Réciproquement, le Bailleur de Fonds devra transmettre au Locataire-Gérant la correspondance qui lui est destinée.

**5.9. Livres de commerce et comptabilité**

Le Locataire-Gérant tiendra une comptabilité régulière et remplira pour son propre compte toutes les obligations fiscales ou légales incombant à l'exploitation du fonds de commerce dont il s'agit, et toutes opérations relatives au fonds présentement loué devront y figurer.

Les livres de commerce relatifs au fonds de commerce présentement loué demeureront entre les mains du Locataire-Gérant, à la charge par lui de laisser le Bailleur de Fonds les consulter sur place aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le Bailleur de Fonds aura le droit de se faire communiquer sur place les livres de comptabilité du Locataire-Gérant et tous les documents relatifs aux charges et obligations résultant pour ce dernier de l'exploitation du fonds et ce, une fois par mois, en se faisant accompagner, s'il le juge utile, d'un expert-comptable, d’un commissaire aux comptes ou de toute autre personne de son choix.

**5.10. Cession, sous-location**

Le Locataire-Gérant ne pourra donner, céder ni sous-louer, en tout ou en partie, ni apporter son droit à la présente location-gérance, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur de Fonds, sous peine de résiliation de la location-gérance, le présent contrat de location-gérance lui étant strictement personnel.

**5.11. Responsabilités**

Le Locataire-Gérant exploitera le fonds loué, pour son compte personnel et à ses risques et périls.

En conséquence, le Bailleur de Fonds entend n'assumer aucune responsabilité relativement à cette exploitation, sauf l’effet :

* de la responsabilité solidaire jusqu’à la publication du contrat conformément aux dispositions de l'article L. 144-7 du code de commerce ;
* de l'article 1684, 3° du code général des impôts, prévoyant que le Bailleur de Fonds est solidairement responsable avec le Locataire-Gérant des impôts directs établis à raison de l'exploitation du fonds.

Toutes les marchandises nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce présentement donné en location-gérance seront achetées et payées par le Locataire-Gérant et il en sera de même de toutes sommes quelconques et charges dues à raison de l'exploitation dudit fonds, qui incomberont également au Locataire-Gérant.

En conséquence, le Locataire-Gérant s'oblige à acquitter exactement à l'échéance toutes dettes et charges de toute nature : factures de fournisseurs, frais quelconques, gages et rémunérations du personnel, impôts, contributions et taxes, cotisations notamment de sécurité sociale et d'allocations familiales, loyer du bail des lieux où le fonds est exploité, etc., sans que cette énumération soit limitative, le tout de manière que le Bailleur de Fonds ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet, et n'ait pas notamment à encourir la responsabilité prévue par l'article L. 144-7 du code de commerce.

**5.12. Marchandises**

**5.12.1.** Le Locataire-Gérant s'oblige à maintenir le fonds constamment garni de marchandises de mêmes nature, qualité et quantité que celles qui existent actuellement, sans qu'il y ait lieu de tenir compte de la variation de valeur pouvant affecter les marchandises de mêmes nature et qualité au moment de leur renouvellement.

**5.12.2.** À la fin de la location-gérance, quelle qu'en soit la cause, le Bailleur de Fonds aura la faculté discrétionnaire de reprendre tout ou partie des marchandises alors existantes dans le fonds.

Si le Bailleur de Fonds manifeste son intention de reprendre tout ou partie des marchandises existantes, le prix de ces marchandises sera fixé d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par deux experts choisis à l'amiable ou désignés d'office par le président du tribunal compétent, à la requête de la Partie la plus diligente. En cas de désaccord entre les deux experts, un troisième expert, nommé dans la forme ci-dessus se prononcera définitivement.

Si le Bailleur de Fonds ne souhaite pas reprendre tout ou partie des marchandises ou n’en manifeste pas l’intention, le Locataire-Gérant en conservera la propriété et pourra en disposer librement. Il devra procéder à l’enlèvement de ces marchandises sans délais à la fin de la location-gérance.

**5.13. Interdiction de concurrence**

Pendant toute la durée du présent bail, le Locataire-Gérant ne pourra s'intéresser directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, à l'exploitation d'un fonds de commerce de même nature ou s'en rapprochant dans l'étendue de [RAYON DE L’INTERDICTION DE CONCURRENCE].

En outre, à la cessation du présent contrat de location-gérance, quelle qu'en soit la cause, le Locataire-Gérant s'interdit de fonder, acquérir, prendre à bail un fonds de commerce de même nature que celui présentement loué, intervenir en société même au titre de commanditaire, s'intéresser comme gérant salarié ou employé dans l'exploitation d'un établissement du même genre que celui désigné ci-dessus.

La présente interdiction qui vise tous les intérêts directs ou indirects que le Locataire-Gérant pourrait être amené à prendre dans des fonds de commerce identiques à celui présentement loué ou assimilables, est limitée à toute l'étendue du département de [ ......ou : à un rayon de mètres à vol d'oiseau du fonds loué ] et à une durée de XXX années à partir de la cessation de la présente location-gérance.

Toute dérogation à cette interdiction comportera, à titre de sanction et de clause pénale à charge du Locataire-Gérant, une indemnité forfaitaire de XXX euros au profit du Bailleur de Fonds, et ce, sans préjudice du droit qu'aurait celui-ci de faire cesser cette contravention par toutes les voies de droit.

Le Locataire-Gérant ne pourra de même, en aucun cas, à la cessation de la location-gérance et sous peine de tous dommages-intérêts, se prévaloir par écrit et même verbalement de sa qualité d'ancien exploitant ou locataire du fonds qui lui est présentement loué. De son côté, pendant toute la durée de la location-gérance, le Bailleur de Fonds s'oblige à garantir le Locataire-Gérant de tous troubles, revendications, saisies ou évictions pouvant inquiéter leur droit à la libre jouissance de l'exploitation du fonds loué. En conséquence, le Bailleur de Fonds s'interdit, pendant toute la durée de la location-gérance, de s'intéresser directement ou indirectement à un fonds de commerce de la nature de celui ci-dessus désigné, dans les termes et conditions où l'interdiction de rétablissement est formulée ci-dessus à la charge du Locataire-Gérant, pour la période de XXX années qui suivra la cessation de ladite location-gérance.

**5.14. Obligations du Bailleur de Fonds**

Le Bailleur de Fonds s'engage à garantir le Locataire-Gérant pendant toute la durée du contrat de toute action ou revendication, saisie ou éviction pouvant affecter la jouissance paisible de l'exploitation du fonds.

**5.15. Concours du Bailleur de Fonds**

Le Bailleur de Fonds s'oblige à apporter gratuitement son concours au Locataire-Gérant pendant deux (2) mois à compter de l'entrée en jouissance, pour le mettre au courant des usages de la maison, des prix d'achat et de vente, le mettre en relation avec la clientèle et, en général, le familiariser avec sa nouvelle exploitation, et lui faciliter son installation.

Pendant le premier mois, le Bailleur de Fonds devra assurer au Locataire-Gérant une présence continue tous les jours ouvrables, à l'exception des dimanches et jours fériés.

Pendant le second mois, le Bailleur de Fonds devra être présent au magasin trois (3) heures par jour et fournir par ailleurs au Locataire-Gérant tous les renseignements lui permettant d'être rapidement mis au courant et de se substituer à lui dans l'exploitation.

**Article 6 : Vente du fonds**

[ALTERNATIVE 1 : Vente du fonds de commerce et engagement du Bailleur de Fonds sur le maintien de la location-gérance] Pour le cas où il viendrait à vendre le fonds loué au cours du présent contrat de location-gérance, le Bailleur de Fonds s'engage à en prévenir le Locataire-Gérant et à imposer à son acquéreur la continuation dudit contrat, de manière qu'en aucun cas le droit du locataire-gérant à se maintenir dans les lieux en dépit de la vente ne puisse être contesté par l'acquéreur.

À cet effet, la vente ne devra devenir définitive que par l'intervention du Locataire-Gérant à l'acte de cession du fonds et par l'engagement que donnera l'acquéreur de respecter la présente location-gérance jusqu'à l'expiration de la durée intervenue et ce, sous peine de tous dommages-intérêts à la charge du Bailleur de Fonds et sans préjudice du droit, pour le Locataire-Gérant d'invoquer en tout état de cause l'opposabilité des présentes conventions vis-à-vis de l'acquéreur.

[ALTERNATIVE 2 : Vente du fonds de commerce et liberté du Bailleur de Fonds de mettre fin à la location-gérance] Le Bailleur de Fonds conserve le droit, à tout moment, pendant la durée du présent contrat de location-gérance, de vendre son fonds de commerce et de mettre fin, dans ce cas, si bon lui semble, à la location-gérance, soit d'un commun accord entre lui, le Locataire-Gérant et l'acquéreur éventuel, soit, à défaut d'accord, en prévenant le Locataire-Gérant trois (3) mois à l'avance de son intention de céder le fonds et de mettre fin à la présente location ; le tout sans indemnité ni recours dudit Locataire-Gérant à son encontre.

**Article 7 : Personnel – contrats de travail**

[ALTERNATIVE 1 : Pas de personnel] Le Bailleur de Fonds déclare que le fonds de commerce présentement mis en location-gérance est exploité par lui seul, sans l'assistance de personnel.

[ALTERNATIVE 2 : Conjoint du chef d’entreprise collaborateur] Le Bailleur de Fonds déclare que le fonds de commerce présentement mis en location-gérance est exploité par lui-même et son épouse/époux, qui y exerce son activité professionnelle en qualité de conjoint collaborateur mentionné au Registre du commerce et des sociétés.

En conséquence, en raison de l'option de l'épouse/époux du Bailleur de Fonds pour le statut de conjoint collaborateur prévu par l'article L. 121-6 du code de commerce, le Locataire-Gérant ne pourra être tenu des obligations de l'ancien employeur à l'égard des salariés, selon les dispositions de l'article L. 1224-2 du code du travail.

[ALTERNATIVE 3 : Présence de personnel]

Conformément aux dispositions de l'article L. 1224-1 du code du travail, les contrats de travail du personnel affecté au fonds de commerce en cours à la date de prise d’effet de la présente location-gérance seront transférés au Locataire-Gérant. Ces contrats sont ceux figurant en annexe.

Le Locataire-Gérant reconnait qu’à compter de la date de prise d’effet de la location-gérance, il sera substitué au Bailleur de Fonds dans tous les droits et obligations vis-à-vis des salariés transférés et supportera l’ensemble des salaires, primes, charges sociales et autres sommes relatifs aux salariés issus de leur contrat de travail. Les salariés bénéficieront à compter de la date de prise d’effet de la location-gérance de l’ensemble des accords collectifs, usages et engagements unilatéraux ainsi que des avantages de toutes natures existants chez le Locataire Gérant.

Le Bailleur de Fonds déclare et garantit qu’aucun autre salarié que ceux figurant dans la liste annexée au présent contratn'est susceptible de bénéficier ou de revendiquer les dispositions de l’article L. 1224-1 du code du travail.

Conformément à l’article L. 1224-2 du code du travail, les Parties conviennent que :

* Les indemnités de congés payés, les jours de réduction du temps de travail, tout élément de salaire, ou tout accessoire, bonus, prime, frais, liés aux - ou nés des - contrats de travail des salariés transférés, pour la période antérieure à la date de prise d’effet de la location-gérance, ainsi que toutes charges sociales, fiscales ou autres seront dues par le Bailleur de Fonds comme constituant des charges relatives à sa propre exploitation.
* Le Bailleur de Fonds restera tenu, sur une base *prorata temporis* de l’ensemble des sommes qui deviendraient exigibles postérieurement à la date de prise d’effet de la location-gérance dès lors qu’elles se rapportent à une période antérieure à celle-ci.

**Article 8 : Restitution du matériel et du mobilier commercial**

Le Locataire-Gérant sera tenu, en fin de location-gérance, de restituer en nature le matériel, le mobilier commercial et tous objets présentement loués dans l'état où le Bailleur de Fonds sera en droit de les exiger conformément aux stipulations de l’article 5.4. ci-avant.

Tout objet manquant devant être remplacé par un autre de mêmes nature et qualité.

Le matériel et les objets mobiliers incorporés au fonds par le Locataire-Gérant resteront, en toute hypothèse, sa propriété personnelle et il pourra les retirer en quittant les lieux.

**Article 9 : Redevance**

**9.1. Redevance initiale – modalités de paiement**

**9.1.1.** La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant paiement par le Locataire-Gérant d’une redevance annuelle de XXX EUROS HORS TAXES (XXX € HT) hors charges.

La TVA en sus sera à la charge du Locataire-Gérant.

La redevance sera payable par trimestre d’avance, et les charges de la même manière par appel de provisions régularisées annuellement. Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur de Fonds ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Il est expressément convenu qu’en cas de retard de paiement, les redevances échues produiront de plein droit des intérêts au taux de 10 % l’an, à compter de leur date d’exigibilité sans formalité quelconque, et ce nonobstant le droit du Bailleur de fonds de demander la résiliation de la location-gérance.

D’autre part, il est expressément convenu qu’au cas où le fonds de commerce serait fermé par mesure administrative consécutive ou non à un fait imputable au Locataire-Gérant, ce dernier devra continuer à payer les redevances, à moins que le Bailleur de Fonds ne préfère procéder à la résiliation de plein droit des présentes.

**9.1.2.** Il est rappelé qu’outre la redevance de location-gérance définie ci-dessus, le Locataire-Gérant paiera entre les mains du Bailleur de Fonds [ou directement entre les mains du Bailleur des locaux] les loyers, charges, impôts, taxes, redevances et toutes sommes quelconques dus en vertu du bail commercial portant sur les locaux au sein desquels le fonds est exploité.

**9.2. Indexation de la redevance**

La redevance sera indexée chaque année en fonction de l’indice mensuel des prix à la consommation – ensemble des ménages – France – Nomenclature Coicop : 03 – Articles d’habillement et chaussures (identifiant 001763508) publié par l’INSEE.

L’indice de base pour la première indexation est l’indice du mois de la prise d’effet de la présente location-gérance.

Cette indexation interviendra de plein droit et sans formalité chaque année à la date anniversaire de la prise d’effet de la location-gérance, en prenant pour indice de base l’indice visé à l’alinéa précédent et en lui comparant l’indice du même mois de l’année suivante. Pour les années suivantes, les indices à prendre en considération seront les indices du même mois de chaque année.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles.

**Article 10 : Dépôt de garantie**

En garantie de la bonne exécution du présent contrat, le Locataire-Gérant verse ce jour entre les mains du Bailleur de Fonds qui le reconnaît la somme de XXX EUROS (XXX €) à titre de dépôt de garantie.

Cette somme ne sera pas productive d’intérêts.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur de Fonds pendant toute la durée de la location-gérance jusqu’au règlement entier et définitif de toute indemnité quelconque, dont le Locataire-Gérant pourrait être débiteur envers le Bailleur de Fonds.

Dans l’hypothèse d’une résiliation du contrat de location-gérance aux torts du Locataire-Gérant, cette somme demeurera acquise au Bailleur de fonds à titre de dommages et intérêts sans préjudices de tous autres.

**Article 11 : Déclarations**

**11.1.** Le Bailleur de Fonds déclare :

* qu'il est propriétaire du fonds pour l’avoir créé le [DATE] ;
* qu'il exploite personnellement ledit fonds depuis le [DATE], soit depuis plus de deux ans, le tout ainsi qu'il en a justifié au Locataire-Gérant ;
* qu'il n'a encouru aucune des condamnations ou déchéances prévues par l'article 131-27 du code pénal ;
* qu’il est régulièrement inscrit au registre du commerce et des sociétés pour l’exploitation du fonds objet des présentes ;
* qu’il n’est pas en état de cessation de paiement et ne fait l’objet d’aucune procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
* qu’il a la libre disposition et la pleine propriété du fonds et de tous les éléments qui le composent et, qu’aucun n’a été saisi, confisqué ou n’est susceptible de l’être ;
* qu’il n’a été conféré aucun droit à un tiers sur le fonds ;
* qu’il a fait lever un état d’endettement sur le fonds objet de la présente location-gérance, figurant en annexe, duquel il ressort que le fonds n’est grevé d’aucune inscription de privilège ou de nantissement [OU : que le fonds est grevé des inscriptions suivantes : a) [date], [numéro] tribunal de commerce de [ville], privilège de vendeur au profit de [identité du vendeur] en vertu de XXX pour sûreté d’un montant de XXX]

**11.2.** Le Locataire-Gérant déclare :

* qu’il a pu consulter l’intégralité des contrats en cours avec les clients et fournisseurs attachés au fonds de commerce objet de la présente location-gérance, préalablement à la signature des présentes ;
* qu’il a pu sollicité l’ensemble des informations et consulté tout acte ou document utiles pour apprécier parfaitement l’opportunité pour lui de prendre en location-gérance et que le Bailleur de Fonds a répondu à l’ensemble de ses demandes et interrogations ;
* qu’il n’a encouru aucune des condamnations, déchéances ou sanctions prévues par l'article 131-27 du code pénal dont il déclare avoir parfaite connaissance.

**Article 12 : Clause résolutoire**

À défaut par le Locataire-Gérant d'exécuter, en tout ou partie, une seule des clauses et conditions de la présente location-gérance, et notamment de payer la redevance aux échéances convenues, la location-gérance sera résilié de plein droit et sans qu'il soit nécessaire d'entreprendre aucune formalité judiciaire, un (1) mois après un simple commandement de payer ou une sommation de faire ou d’exécuter resté sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de Fonds de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Le Bailleur de Fonds pourra toujours, malgré cette résiliation, demander le paiement des dommages-intérêts auxquels il pourra avoir droit.

Si le Locataire-Gérant refuse de quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de commerce du lieu d’exploitation du fonds de commerce, laquelle ordonnance sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

**Article 13 : Remise de titres**

Le Locataire-Gérant reconnaît que le Bailleur de Fonds lui a remis, préalablement aux présentes :

* une copie du bail des locaux où le fonds de commerce présentement loué est exploité,
* les livres de commerce relatifs audit fonds,
* les registres du personnel et des paies du personnel, les contrats de travail,
* tous documents relatifs à l’exploitation du fonds,
* les contrats d’assurances,
* les différents contrats d’abonnement avec les services d’eau, du gaz, de l’électricité, du téléphone.

Le Bailleur de Fonds pourra prendre communication des livres de commerce ainsi qu'il est dit ci-dessus.

**Article 14 : Formalités**

**14.1. Registre du commerce et des sociétés**

Les Parties rempliront dans le plus bref délai les formalités de déclaration au Registre du commerce et des sociétés entraînant sur l'initiative et sous la responsabilité du greffier, la publication au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales prescrite par l'article R. 123-214 du code commerce.

**14.2. Publicité**

Les Parties feront en outre, conformément à l'article R. 144-1 du code de commerce, publier, dans le délai de quinze jours, le présent contrat, sous forme d'extrait ou d'avis dans un journal d'annonces légales du ressort du fonds donné en location-gérance.

La fin de la location-gérance devra donner lieu aux mêmes mesures de publicité, à la charge du Locataire-Gérant et sauf à ce dernier à supporter toutes les conséquences du non-accomplissement des formalités de manière que le Bailleur de Fonds ne soit pas inquiété.

**Article 15 : Enregistrement - frais**

Les présentes seront soumises à l'enregistrement, à la diligence et aux frais du Locataire-Gérant.

Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le Locataire-Gérant.

**Article 16 : Élection de domicile**

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile :

* le Bailleur de Fonds, en son siège social ci-dessus indiqué ;
* le Locataire-Gérant, au siège du fonds de commerce objet de la présente location-gérance.

Fait en quatre exemplaires, dont un pour l’enregistrement

À

Le

Bailleur de Fonds Locataire-Gérant

Bailleur des Locaux

Annexes :

* Bail commercial du XXX
* Copie de l’autorisation du propriétaire des locaux
* Inventaire du mobilier et matériel
* Liste des contrats de travail
* Contrat d’hébergement du site internet
* Etat d’endettement sur le fonds de commerce