**I - Le régime légal de la location-gérance**

1 – **définition légale**

L’article L 144-1 du code du commerce définit la location-gérance comme suit : « nonobstant toute clause contraire, tout contrat ou convention par lequel le propriétaire d’un fonds 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 est régi par les dispositions du présent chapitre ».

2 – **Conditions**

Pour le propriétaire du fonds :

* avoir exploité le fonds pendant deux ans au moins (article L 144-3 du code de commerce), sauf :
* autorisation du président du tribunal de grande instance lorsqu’il justifie qu’il est dans l’impossibilité d’exploiter son fonds personnellement ou par l’intermédiaire de préposés (article L 144-4 du code de commerce).
* pour les héritiers ou légataires d’un artisan décédé (article L 144-5 du code de commerce).
* pour les conjoints attributaires du fonds artisanal à la suite de la dissolution du régime matrimonial, lorsqu’ils ont participé à l’exploitation pendant au moins deux ans (article L 144-5 du code de commerce).

Pour le locataire-gérant :

* avoir la capacité d’exercer le commerce (dans le cas du taxi, avoir sa carte professionnelle de conducteur) ;

               - être immatriculé au répertoire des métiers (article L 144-2 du code du commerce).

3 – **le contrat**

            - un avis doit être publié dans un journal d’annonces légales (L 144-6 du code de commerce).

            - le montant de la redevance est fixé librement par les parties (à noter, depuis 1999 les redevances sont soumises à la CSG et à la CRDS lorsqu’elles sont perçues par une personne  qui exerce une activité dans le fonds loué).

4 – **Les responsabilités**

            - jusqu’à la publication du contrat et pendant les 6 mois qui suivent cette publication, le loueur est solidairement responsable avec le locataire-gérant des dettes contractées par lui dans l’exploitation du fonds (article L 144-7 du code de commerce)

            - pendant toute la gérance, le loueur est solidairement responsable avec le locataire-gérant du paiement de ses impôts directs (article 1684 du code général des impôts).

            - au moment de la location-gérance, les dettes du loueur du fonds afférentes à l’exploitation du fonds peuvent être déclarées immédiatement exigibles par le tribunal s’il estime que la location-gérance met en péril leur recouvrement (article L 144-6 du code de commerce).

            - la fin de la location-gérance rend immédiatement exigibles les dettes afférentes à l’exploitation du fonds ou de l’établissement artisanal, contractées par le locataire-gérant pendant la durée de la gérance (article L 144-9 du code de commerce).

            - les contrats de travail attachés au fonds le suivent (article L 122-12 du code du travail).

**II – La différence avec la location simple**

**La grande différence entre location et location-gérance réside dans l’immatriculation en Chambre de Métiers** : en effet, en application de [l’article L 144-2 du code de commerce](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=9BD51535890BD33E2D27505DC6D4E06B.tpdjo04v_1?idArticle=LEGIARTI000006221262&cidTexte=LEGITEXT000005634379&dateTexte=20150127), le locataire-gérant doit s’immatriculer en chambre de métiers pour cette activité (par voie de conséquence, le loueur doit se radier du répertoire des métiers ou modifier son inscription pour ne plus apparaître que comme simple loueur de fonds) ; pour la location simple c’est le contraire : c’est le loueur qui est immatriculé.

Sinon, hormis les modalités du code de commerce que nous avons énumérées plus haut, qui ne concernent que la location-gérance, les modalités sont les mêmes :

-   Obligation de louer le véhicule équipé

-   Locataire simple comme locataire-gérant sont affiliés de droit au régime général (article L 311-3 du code de la sécurité sociale), ce qui oblige le loueur a ouvrir un dossier auprès de l’URSSAF et a supporter des cotisations patronales : d’un point de vue social, ils sont assimilés à des salariés.

-   Au niveau fiscal, locataire simple comme locataire-gérant sont considérés comme indépendants et sont imposés au titre des BIC

-   Dans les deux cas le contrat doit être déclaré en mairie et  le maire a la possibilité d’’imposer un contrat cadre (article 10 du décret du 17 août 1995).

**III– Contrat type de location-gérance** :

Le ministère de l’intérieur n’a pas diffusé de contrat type de location-gérance.

Dans l’immédiat, les adhérents intéressés   peuvent  s’inspirer du  contrat de location-gérance imposé à Marseille, qui  est consultable au lien suivant :

<http://www.marseille.fr/sitevdm/document?id=11955&id_attribute=48>

**IV – la généralisation de la location-gérance** :

**La location-gérance ne sera généralisée qu’au 1er janvier 2017 ; jusqu’à cette date les deux modes d’exploitation (location simple/location-gérance) sont possibles.**

**Au 1er janvier 2017 :**

-    La location simple sera réservée aux sociétés coopératives ouvrières (la GESCOP à Paris), pour leurs coopérateurs.

-   Pour les autres détenteurs d’une autorisation délivrée avant le 2 octobre 2014, outre une exploitation par eux-mêmes, ils ne pourront avoir recours qu’à un salarié ou à un locataire-gérant.

- Le code de la sécurité sociale sera modifié pour faire cotiser le locataire-gérant au RSI.

-   Le code du commerce sera modifié pour permettre la location-gérance d’une autorisation sans exiger 2 ans d’exploitation personnelle par son titulaire.