

La lettre des Fusions et Acquisitions

Juin 2009

Volume 1, Number 4

Sommaire

- Une première étape vers la reprise
- Intérêt pour le repreneur
- Les risques pour le locataire-gérant

Autres modalités de cession :

- L'achat de titres
- L'achat d'un actif
- L'augmentation de capital
- L'émission d'obligations convertibles
- Les bons de souscription

Rubriques

- Présentation du Cabinet Actoria
- Accès aux offres de cession
- Prestations repreneurs

Comment reprendre une entreprise en Belgique : 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 l'acquisition d'une entreprise.

Une première étape vers la reprise

Le propriétaire d'un fonds de commerce peut, au lieu de céder directement son fonds, le mettre en location-gérance au préalable. Pour cela, **il confie l'exploitation de son fonds à un locataire-gérant** pour une durée donnée moyennant une redevance. **Le locataire-gérant a la possibilité d'acquiescer le fonds à la fin de la période de location**, qui peut aussi être reconduite.

La gestion du fond pendant la période de location-gérance

Elle se fait aux risques et périls du locataire-gérant.

En effet, **l'exploitation est sous son entière responsabilité** et il lui appartient donc de s'inscrire en tant que tel au registre du commerce, de demander un nouveau numéro d'identification à la TVA et de procéder aux demandes éventuelles de licences et d'autorisations.

Le prix du fond

Celui-ci peut soit être déterminé dès la conclusion du contrat de location-gérance ou encore à la fin de cette période, mais à condition que le prix soit déterminable selon des critères précis et objectifs.

La clause de non-concurrence

Pour le bailleur, il est important de stipuler une telle clause qui s'imposera au locataire-gérant durant l'exécution du contrat et à la fin du contrat, afin qu'il ne puisse détourner la clientèle à d'autres fins que l'exploitation du commerce

loué. En effet, s'il s'avère que le locataire-gérant ne lève pas l'option d'achat du fonds à la fin du contrat de location-gérance, cette clause évitera qu'il ne puisse s'approprier la clientèle à des fins personnelles.

La liberté contractuelle

Le régime de la location-gérance n'est pas défini dans un texte législatif particulier et **relève donc de la volonté des parties**. Il appartient donc aux parties d'en déterminer les modalités aussi précisément et clairement dans le contrat qu'elles signeront, afin d'éviter tout litige ultérieur

Les précautions à prendre lors de la rédaction du contrat :

- Il est recommandé aux parties de décrire de manière détaillée et précisément les différents éléments composant le fonds. (état des lieux, description du matériel etc.),
- De même, il est nécessaire de préciser les factures et les frais qui incomberont au locataire-gérant, tels charges, assurances...
- Enfin, si le propriétaire le désire, il lui est possible d'interdire au locataire-gérant la sous-location du fonds mais il doit le préciser expressément dans le contrat.

Intérêt pour le repreneur

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.

Cependant, cette situation n'est pas exempte de risques. En effet, le locataire-gérant peut travailler contre son intérêt en renforçant par sa compétence la valeur d'un fonds qu'il devra ensuite acquérir. Chaque situation doit donc faire l'objet d'une analyse approfondie.

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.

Les risques pour le locataire-gérant

Le locataire n'est propriétaire de rien en fin de contrat. Même s'il a fait prospérer le fonds, il n'a droit à aucune indemnité.

De plus, 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.be>

info@actoria.be

Actoria Group®

Brussels - London - Paris
Fribourg - Madrid

Reproduction et copie
interdite sans accord d'Actoria