Contrat de location gerance du fonds de commerce

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

[………….], au Capital social de […………], dont le siège social est situé au [……….], inscrite au registre de commerce de [……..] sous le n° [……..], représentée par [………….], agissant en qualité de […..].

Ci-après dénommée « **le BAILLEUR** » *(s’il s’agit d’une personne morale)*

***Ou***

Monsieur (Madame) né(e) le ............................., CIN°.........................................., demeurant à ................................................................... Le cas échéant, numéro d’inscription au RCS ............

Ci-après dénommée « le BAILLEUR » *(s’il s’agit d’une personne physique)*

D’une part,

**ET**

[………….], au Capital social de […………], dont le siège social est situé au [……….], inscrite au registre de commerce de [……..] sous le n° [……..], représentée par [………….], agissant en qualité de […..].

Ci-après dénommée « **le LOCATAIRE-GERANT** » ou « **le PRENEUR**» *(s’il s’agit d’une personne morale)*

***Ou***

Monsieur (Madame) né(e) le ............................., CIN°.........................................., demeurant à .......................................................................... Le cas échéant, numéro d’inscription au RCS.........

Ci-après dénommée « le LOCATAIRE GERANT » ou « le PRENEUR » *(s’il s’agit d’une personne physique)*

D’autre part,

Lesquels ont convenu du contrat de LOCATION-GERANCE ci-après :

….. et ……….. sont ci-après dénommées conjointement « les Parties »

**IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

**Article 1 : Objet**

Le présent Contrat a pour objet de définir et de préciser les modalités selon lesquelles le BAILLEUR, concède totalement (ou partiellement) la location du fonds de commerce dont la désignation se présente à l’article 2, au LOCATAIRE-GERANT, qui accepte pour l'exploiter à ses risques et périls.

**Article 2 : Désignation**

Le fonds de commerce de ……………… [Nature de l’activité] sis et exploité à……………… [Adresse], inscrit au registre de commerce de ………sous le N°…………et comprend les éléments d’exploitation suivants :

1. Le nom commercial et/ou l’enseigne, la clientèle et l’achalandage [A préciser] ;

2. L’enseigne et le nom commercial « [Nom] »;

3. Le matériel et le mobilier commercial servant à l’exploitation du fonds;

4. Le droit à la jouissance de la licence …………….;

5. Le bénéfice des traités, conventions et marchés passés avec tous tiers pour l’exploitation commerciale dudit fonds ;

6. Le droit à l’occupation des locaux dans lesquels le fonds est exploité.

Ainsi, au surplus que ce fonds de commerce existe, sans aucune exception ni réserve, et sans qu’il soit fait ici une plus ample description à la demande du LOCATAIRE-GERANT, qui déclare le connaître parfaitement et dispenser le BAILLEUR d’en faire ici plus ample description.

**Article 3 : Déclarations préalables**

**3.1. Déclarations du BAILLEUR :**

Le BAILLEUR déclare se conformer aux dispositions de l’article 153 du Code de commerce.

**3.2. Concours du propriétaire des locaux :**

Pour l’exploitation du fonds de commerce dont il s’agit, un bail des locaux a été consenti par [Identité du propriétaire des murs], sis [Adresse], suivant acte sous seing privé en date du [Date du Bail]

Ledit bail a été consenti pour une durée de ……………… années à compter du [Date] moyennant un loyer annuel en principal de [Montant] Dirhams, taxes, droits et charges en sus.

**3.3. Déclarations du LOCATAIRE-GERANT :**

Le LOCATAIRE-GERANT est informé de son obligation d’immatriculation au Registre du Commerce et s’engage à s’y soumettre en qualité d’exploitant individuel.

Il déclare n’avoir encouru aucune des condamnations, déchéances ou sanctions prévues par le code précité, dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Il reconnaît avoir connaissance des conditions et charges du bail commercial dont une copie est annexée aux présentes et déclare en accepter toutes les dispositions.

Article 4 : Durée

La présente location gérance est consentie et acceptée pour une durée de .........................à compter du ......................... et se poursuivra ensuite d'année en année par tacite reconduction à défaut de congé donné trois mois à l'avance par l'une des parties à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 5 : Redevance

**5.1.**La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant le paiement d’une redevance forfaitaire mensuelle d’un montant de [MONTANT EN LETTRES] **Dirhams** ([Montant en chiffres] Dirhams), la redevance s’entendant hors taxes, taxe sur la valeur ajoutée (TVA) en sus.

**5.2.**La redevance sera réglée par le LOCATAIRE-GERANT par échéances mensuelles d’avance, et ce avant le 5 de chaque mois.

En cas de non-paiement de la redevance à l’une ou plusieurs échéances, les sommes impayées produiront de plein droit intérêt au taux légal, à compter du jour où elles seront dues, sans qu’il soit besoin d’une mise en demeure. Ces intérêts seront payables en même temps que le principal.

**5.3.** En sus de la redevance, le LOCATAIRE-GERANT paiera pour le compte du BAILLEUR le montant du loyer en principal, taxes et prestations, dû au propriétaire des lieux, tel qu’il est déterminé en ANNEXE I.

Article 6 : obligations du LOCATAIRE-GERANT

Le présent contrat est fait sous les charges et conditions suivantes que le LOCATAIRE-GERANT s’oblige à exécuter et à accomplir.

Le LOCATAIRE-GERANT prendra le fonds loué dans l’état où il se trouve actuellement, sans recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit.

6.1. Exploitation

Le LOCATAIRE-GERANT jouira du fonds et l’exploitera personnellement en bon père de famille, y consentira tout son temps et ses soins de manière à lui conserver la clientèle et l’achalandage qui y sont attachés, et même à les augmenter dans toute la mesure du possible.

Il devra exploiter le fonds en bon père de famille et en se conformant aux lois et règlements en vigueur.

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

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d’entraîner la dépréciation, la diminution de rendement ou la fermeture, même momentanée, du fonds, à peine de résiliation immédiate de la présente location et paiement des dommages et intérêts, si bon semble au BAILLEUR.

Le LOCATAIRE-GERANT administrera le fonds à compter de la prise de possession. En conséquence, les bénéfices réalisés dans l’exploitation lui sont acquis en toute propriété.

*(Eventuellement, le gérant devra préserver les droits et prérogatives acquises tel que les droits acquis sur une marque.)*

6.2. Destination du fonds

Le LOCATAIRE-GERANT sera tenu de conserver au fonds sa destination; il ne pourra en aucune manière modifier l’activité créée ou opérer une déspécialisation sans l’accord écrit et préalable du BAILLEUR.

Il devra maintenir et protéger l’enseigne sur la devanture et les papiers de commerce devront porter toutes les mentions prévues par la loi, ainsi que la mention « fonds en gestion libre par (Nom du gérant) ».

Il devra, en fin de location-gérance, faire disparaître son nom de la devanture mais laisser l’enseigne existante.

En fin de location-gérance, il devra également laisser entre les mains du BAILLEUR les papiers commerciaux non utilisés.

6.3. Entretien – Travaux

Il sera dressé, lors de l’entrée en jouissance, un état des lieux contradictoirement établi entre les parties. Le LOCATAIRE-GERANT devra maintenir le matériel et le mobilier commercial en bon état.

En fin de gérance, le LOCATAIRE-GERANT devra rendre en bon état d’entretien aussi bien les lieux que les objets désignés à l’inventaire, ou rendre des objets semblables en même nombre et de valeur égale à celle établie lors de l’inventaire.

Le LOCATAIRE-GERANT ne devra pas déplacer le matériel ni le mobilier appartenant au BAILLEUR et se trouvant dans les locaux où le fonds est exploité. En outre, il devra garnir le fonds, en tout temps, de marchandises de même nature, qualité et quantité que celles s’y trouvant actuellement, et de toute façon, suffisantes en qualité et quantité pour répondre de l’exécution des présentes.

Il est formellement convenu que toutes les réparations d’entretien demeureront à la charge exclusive du LOCATAIRE-GERANT sans aucun recours contre le BAILLEUR, de façon que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Pendant toute la durée de la location-gérance, les travaux d’entretien et de conservation qui seraient nécessaires seront exécutés sans retard par le LOCATAIRE-GERANT, qui s’y oblige.

Les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de l’architecte choisi par le BAILLEUR et les frais qu’ils occasionneront seront à la charge du LOCATAIRE-GERANT, y compris les honoraires de l’architecte.

Toutefois, il est expressément stipulé que l’autorisation du propriétaire du fonds et la surveillance de son architecte ne pourront en aucun cas engager la responsabilité du BAILLEUR.

Tous les travaux et embellissements demeureront, en fin de location-gérance, la propriété du BAILLEUR, le tout sans indemnité de sa part, les dépenses exposées pour ces travaux étant entièrement à la charge du LOCATAIRE-GERANT.

Celui-ci ne pourra apporter aucune modification à l’agencement actuel des lieux sans autorisation formelle et écrite du propriétaire du fonds.

Le LOCATAIRE-GERANT ne pourra faire d’adjonction ni de retranchement au commerce exercé.

6.4. Assurances

Le LOCATAIRE-GERANT fera son affaire personnelle de toute assurance conclue précédemment par le BAILLEUR et de toutes mesures demandées par ses assureurs pour tout ce qui concerne ses biens propres, matériels, mobiliers et marchandises à tous états, et à agréer leur reconduction tacite à leur échéance au nom et pour le compte du bailleurs.

Le LOCATAIRE-GERANT devra également s’assurer, auprès d’une compagnie d’assurances notoirement solvable, pour sa responsabilité civile professionnelle.

Le LOCATAIRE-GERANT s’engage, par ailleurs, à renoncer à tous recours contre le BAILLEUR en cas de sinistre affectant ou provenant des produits fabriqués.

Le LOCATAIRE-GERANT fournira au BAILLEUR, chaque année, tout justificatif lui permettant de vérifier que les assurances sont toujours en vigueur.

Les indemnités qui pourraient, en cas de sinistre, être versées par les assureurs le seront intégralement entre les mains du BAILLEUR ou de tout mandataire désigné par lui, sauf celles revenant spécifiquement au LOCATAIRE-GERANT du fait des biens qu’il détient dans les locaux, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers.

6.5. Impôts et taxes

Le LOCATAIRE-GERANT acquittera, à compter de sa prise de possession, les impôts et taxes résultant de l’exploitation du fonds, même ceux portés au nom du BAILLEUR, tels qu’ils existent à ce jour.

Il paiera, de la même manière, tous impôts et taxes relatifs à l’exploitation du fonds, qui pourraient être créés ultérieurement, ou qui pourraient modifier ceux existant à ce jour.

Il devra justifier, à toutes demandes du BAILLEUR, qu’il se trouve effectivement en situation régulière. En conséquence, il devra faire toutes déclarations utiles à l’administration fiscale ainsi qu’à toute autre administration intéressée, notamment au registre du commerce.

Il devra justifier, du règlement de toutes ces charges et conditions, à toutes réquisitions du BAILLEUR, par production de toutes quittances ou récépissés correspondants.

Article 7 : Obligations du BAILLEUR

7.1. Garantie et concurrence

Pendant toute la durée du présent bail, le BAILLEUR s’oblige à garantir le LOCATAIRE-GERANT de tous les troubles, revendications, saisies ou évictions, ayant une origine antérieure à la signature des présentes et pouvant affecter son droit à la libre jouissance de l’exploitation du fonds loué.

Le BAILLEUR s’interdit pendant toute la durée du présent bail de s’intéresser à un fonds de commerce de la nature de celui ci-dessus désigné.

7.2. Responsabilité du BAILLEUR

Le LOCATAIRE-GERANT exploitera le fonds loué pour son compte personnel et à ses risques et périls.

En conséquence, le BAILLEUR n’entend assumer aucune responsabilité relativement à cette exploitation, sauf l’effet de la responsabilité pendant le délai de six mois qui suivra la publication du contrat, conformément aux dispositions de l’article 155 du Code du commerce.

Article 8 : cession et sous-location

Le présent contrat étant consenti en considération de la personne du LOCATAIRE-GERANT, celui-ci ne pourra céder son droit au présent bail, ni le sous-louer en totalité ou en partie, ni le transmettre à un tiers sous une forme quelconque, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, et ce à peine de résiliation immédiate et de plein droit du présent contrat, si bon semble au BAILLEUR.

Lorsque le BAILLEUR aura autorisé une substitution, le LOCATAIRE-GERANT sera solidairement responsable avec son successeur du paiement des loyers et de l’exécution des conditions du présent contrat.

En pareil cas, la cession ou sous-location devra intervenir aux mêmes charges, conditions et redevances que le présent contrat.

Article 9 : clause résolutoire

A défaut par le LOCATAIRE GERANT d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer, le présent contrat sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer.

Article 10 : Fin du contrat

La fin de la location-gérance pour quelque cause que ce soit donnera lieu à publicité, et le LOCATAIRE-GERANT devra effectuer les formalités légales, notamment auprès du registre du commerce, à ses frais, dans le mois suivant l’expiration du présent contrat.

Il devra produire une déclaration de ses résultats, et il sera redevable des impôts correspondants ainsi que de toutes les dettes contractées par lui pendant la durée de la location-gérance.

Article 11 : Formalités

11.1. Publicité - Enregistrement

Les parties feront publier le présent contrat, dans le délai de quinze jours à compter de sa signature, sous forme d’extrait au Bulletin officiel et dans un journal d’annonces légales selon les dispositions de l’article 153 du code de commerce. Si l’accomplissement de ces formalités révèle des dettes immédiatement exigibles à la charge du BAILLEUR, ce dernier s’engage à effectuer le paiement de manière que le LOCATAIRE-GERANT ne puisse être troublé dans sa jouissance et ce à peine de dommages-intérêts. Le BAILLEUR déclare à ce sujet que le fonds présentement donné en location n’est grevé d’aucune inscription de privilège de vendeur ou nantissement.

De même, le LOCATAIRE-GERANT devra procéder dès la signature du présent contrat aux formalités de son enregistrement et supporter les droits qui en découlent

11.2. Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront à la charge du LOCATAIRE-GERANT.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d’un original ou d’une copie des présentes pour l’exécution des formalités.

**Article 12 : élection de domicile**

 Les parties font élection de domicile à [Adresses des parties].

Toute opposition devra être effectuée à [Adresse du séquestre].

**Article 13 :** **attribution de juridiction**

Tout litige pouvant survenir entre les parties à l’occasion de l’exécution du présent contrat devra être porté devant le tribunal de commerce de [Ville].

Fait à [Ville], le [Date]

 en [Nombre] exemplaires originaux

**LE BAILLEUR LE LOCATAIRE-GERANT**