

## FONDS DE COMMERCE

# DU NOUVEAU DANS LE RÉGIME DE SOLIDARITÉ DU LOUEUR DU FONDS ET DE SON LOCATAIRE DANS LE CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE

POUR RAPPEL, LA LOCATION-GÉRANCE EST LE CONTRAT PAR LEQUEL LE PROPRIÉTAIRE OU L'EXPLOITANT D'UN FONDS DE COMMERCE EN CONCÈDE TOTALEMENT OU PARTIELLEMENT LA LOCATION À UN GÉRANT QUI L'EXPLOITE À SES RISQUES ET PÉRILS.

Le contrat de location-gérance est régi par les dispositions de la loi n° 56-277 du 20 mars 1956 relative à la location du fonds de commerce et des établissements artisanaux, loi codifiée dans le code de commerce aux articles L 144-1 à L 144-13.

Si depuis 1956, ce contrat de location-gérance avait résisté aux modifications apportées au fonds de commerce par la loi du 14 juin 2014 dite loi PINEL et loi du 6 août 2015 dite loi MACRON, la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite loi Sapin II (art. 144) est venue, quant à elle, modifier le régime de la location-gérance du fonds de commerce.

La particularité de ce mode d'exploitation du fonds de commerce tient à l'obligation de solidarité qui pèse sur le loueur du fonds vis-à-vis des dettes contractées par le locataire gérant, à compter de la signature du contrat de location-gérance, et encore, dans un délai de 6 mois suivant la publication de ce contrat dans un journal d'annonces légales. Étant précisé que cette publicité doit être réalisée dans la quinzaine de la date de signature du contrat de location-gérance, en application des dispositions de l'article R 144-1 du code de commerce.

Si aucune sanction n'est encourue pour une publication tardive, il n'en demeure pas moins que celle-ci doit être faite le plus rapidement possible...

En effet, tant que la formalité de publicité dans un journal d'annonces légales n'est pas effectuée, le délai de 6 mois ne court pas ! Le loueur du fonds reste donc solidaire avec le locataire gérant, des dettes que ce dernier contracte.

En raison de cette obligation de solidarité qui pesait sur le loueur du fonds, ce dernier avait donc tout intérêt à procéder aux formalités de publication du contrat de location-gérance le plus rapidement possible, de manière à ce que l'obligation de solidarité qui pèse sur lui ne demeure pas trop longtemps. Autrement dit, plus le contrat de location-gérance était publié tardivement dans un journal d'annonces légales, plus la solidarité du loueur du fonds perdurait.

Ce régime de solidarité dissuadait le loueur du fonds d'exploiter son fonds de commerce en location-gérance, ce qui se comprenait de manière tout à fait légitime. En effet, l'exploitant n'avait pas le droit à l'erreur sur le choix de son locataire puisqu'en cas de mauvaise gestion de ce dernier, le loueur était responsable solidairement à l'égard des créanciers du locataire pour les dettes contractées par lui.

La loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la trans-



parence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite loi Sapin II est venue modifier de façon non négligeable le délai dans lequel le loueur du fonds est solidaire vis-à-vis des dettes contractées par le locataire gérant.

Désormais, le loueur du fonds est solidaire des dettes qui naissent du chef du locataire gérant entre la date de signature du contrat de location gérance et la date de publication dudit contrat dans un journal d'annonces légales. Et non plus comme auparavant, pendant un délai de 6 mois suivant la publication !

Si l'absence de publication dans le délai de quinze jours n'est toujours pas sanctionnée, le loueur aura, aujourd'hui plus encore qu'hier, intérêt à ce que cette formalité soit réalisée dans les plus brefs délais, ce qui lui permettra de réduire considérablement le risque de devoir répondre des dettes de son locataire gérant.

La modification opérée par la loi du 9 décembre 2016 devrait donc rendre plus attractif ce type d'exploitation du fonds de commerce pour son exploitant. Ce dernier n'a plus à craindre la mauvaise gestion de son locataire gérant, qui comme auparavant, exploitera le fonds de commerce à ses risques et périls, mais désormais, il devra répondre (quasiment) seul des dettes qu'il contracte.

La loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite loi Sapin II est entrée en vigueur le lendemain de sa publication, soit le 11 décembre 2016.

Le nouveau régime de solidarité s'applique donc aux contrats publiés à compter du 11 décembre 2016. Les créances dont le fait générateur est antérieure à cette date continueront de bénéficier de « l'ancienne solidarité légale » (Reygrobellet).

La loi n°2016-1691 du

9 décembre 2016 a également modifié la solidarité fiscale.

En effet, l'article 1684 du Code Général des Impôts avait institué une solidarité fiscale de l'acquéreur d'un fonds de commerce ou d'une entreprise libérale (clientèle) avec le vendeur, pour le paiement de tous impôts directs (impôt sur le revenu, impôt sur les sociétés, taxe d'apprentissage, CFE...) relatifs à la période comprise entre le début de l'année ou la date d'ouverture de l'exercice en cours chez le vendeur, et la date de cession, et, le cas échéant les impôts relatifs à l'année ou l'exercice antérieur si les déclarations relatives à cette année ou cet exercice n'ont pas encore été déposées.

La durée de la solidarité était de 90 jours à compter de la première publicité de la vente au JAL ou au BODACC et ce délai était porté à 165 jours à défaut de dépôt de la déclaration de résultat dans les 60 jours de la publicité de la vente.

Depuis le 1er Janvier 2017, la solidarité fiscale commence à la date de déclaration du résultat du vendeur. Le délai est en outre raccourci de 90 jours à 30 jours si :

- La déclaration de résultats du vendeur est déposée dans les 60 jours de la publication de la vente (Journal d'Annonces Légales) ;
- L'avis de cession du fonds de commerce a été communiqué à l'administration fiscale dans les 45 jours de la publication au JAL de la cession ;
- Le cédant est à jour de ses obligations déclaratives et de paiement en matière fiscale le dernier jour du mois précédant la cession.

Maître Valérie LIOTARD  
Associée - Droit commercial

Maître Timothy STORRAR  
Associé - Droit fiscal