

Fonds de commerce

L'acquisition d'un fonds de commerce est l'une des options qui s'offrent à l'entrepreneur désireux de créer son entreprise.

Par rapport à la création pure d'une activité nouvelle, elle présente l'avantage de ne pas partir de rien : en acquérant un fonds de commerce, on achète une activité qui marche déjà, présente un historique, des chiffres d'affaires et des résultats.

Il s'agit de la poursuivre, et si possible de la développer.

Le fonds de commerce est composé, juridiquement, de plusieurs éléments ; l'essentiel c'est la clientèle mais sont également importants l'emplacement, le droit au bail et le matériel ou les installations d'exploitation.

Cette opération peut porter sur des sommes conséquentes ; les actes et formalités doivent être conduits avec rigueur et professionnalisme.

La vente se décompose en deux temps et deux actes distincts : la promesse de vente puis l'acte de cession, qui se réalisera dans un délai de 2 à 3 mois suivant.

L'acte de vente de fonds de commerce

Cet acte, définitif, conclut l'opération et réalise le transfert de propriété.

Certains contrats sont automatiquement transmis au successeur ; ainsi des contrats de travail, du bail, de l'assurance des locaux.

Les clefs sont remises, le prix versé ; à cette occasion, la banque peut participer à l'acte, et fait inscrire sa garantie pour être payée du crédit qu'elle aura octroyé.

Il peut y avoir lieu à l'établissement d'un compte prorata : ainsi, si l'acquéreur a versé un trimestre de loyer d'avance, l'acquéreur le remboursera pour la période restant à courir du trimestre en cours à compter de son entrée dans les lieux.

Le prix étant payé, il n'est pas pour autant disponible : pour percevoir son dû, le vendeur devra encore patienter, jusqu'à 5 mois et 10 jours au maximum.

Le prix doit en effet être au préalable séquestré, le temps que les différentes formalités et publicités soient accomplies, et que soient expirés les délais d'opposition.

Les créanciers qui auront pris une inscription au Tribunal de commerce seront payés, et ceux qui auront une créance à faire valoir, sans avoir pris de garantie, devront faire opposition, par acte d'huissier, entre les mains de l'avocat du vendeur séquestre du prix, dans un délai de 10 jours à compter de l'insertion dans un journal d'annonces légales ou de la publication au BODACC.

Pour chacune de ces inscriptions et oppositions, le vendeur confirmera au séquestre son accord pour payer, ou fera éventuellement valoir une contestation.

Une fois les formalités et publicités légales réalisées, les créanciers payés, le vendeur pourra percevoir le solde du prix.

[La promesse de vente](#)

Dans la promesse synallagmatique, plus habituellement appelée compromis de vente, chacun des deux partenaires s'engage irrévocablement : le vendeur à vendre, et l'acquéreur à acheter.

Le fonds de commerce est décrit le plus précisément possible.

Certaines déclarations sont obligatoires, telles que l'origine de propriété, le chiffre d'affaires des 3 dernières années, le bail, l'endettement éventuel du vendeur, inscrit au greffe du tribunal de commerce.

A défaut de préciser ces mentions obligatoires, l'acte peut être annulé.

La pratique en a instauré d'autres, qui peuvent en particulier dépendre de la nature du commerce considéré, pour une complète information de l'acquéreur : contrats de travail, enseigne, brevets, matériel, agencements, certificats de conformité d'installations réglementées...

La situation locative est très importante : le bail commercial a en général une durée de 9 années, et le locataire a droit à son renouvellement à l'issue de cette période.

... à condition bien sûr qu'il soit en règle, qu'il n'encourt pas la résiliation pour divers motifs tirés de manquements et fautes, qu'il paye son loyer...

Il faudra donc s'assurer qu'il n'existe aucune difficulté, faute de quoi l'acquéreur risque de se retrouver avec un bail résilié, non renouvelable et ... expulsé !

Le bailleur ne peut s'opposer au transfert du droit au bail à l'acquéreur du fonds de commerce.

Ce n'est pas le cas dans l'hypothèse, différente, de la cession du seul droit au bail (lorsque l'on souhaite reprendre des locaux, mais pour y exercer une toute autre activité) ; l'accord du bailleur est alors indispensable.

Il est versé un acompte, souvent égal à 10 % du prix.

Préalablement à la signature de cet acte, on se sera renseigné auprès du greffe du Tribunal de commerce sur l'état de santé financière apparente de l'entreprise en demandant un état des inscriptions : les créanciers du fonds de commerce peuvent en effet prendre des garanties sur le fonds, en remboursement de ce qui leur est dû.

Il en est ainsi notamment en cas d'arriérés de cotisations sociales, taxes, impôts.

Lorsque le fonds est vendu, ces créanciers peuvent ainsi se faire payer par priorité.

Cet acte rédigé, le temps que tout se mette en place, que l'acquéreur, le cas échéant, trouve un financement, on régularise ensuite l'acte de vente de fonds de commerce, souvent 2 à 3 mois plus tard.

