

LE FONDS DE COMMERCE

1. Définition

Le fonds de commerce est composé d'éléments incorporels et corporels :

Eléments incorporels	Eléments corporels
Salarié(s)	Agencement
Clientèle	Mobilier
Enseigne et nom commercial	Matériel (Stockage)
Droit au bail	Marchandises
Brevets	
Dessins et Modèles Industriels	
Licences	

L'élément le plus important est la clientèle, sans laquelle le fonds de commerce n'existe pas.

Les immeubles ne constituent pas un élément du fonds de commerce.

2. Evaluation

Elle ne peut s'apprécier que par comparaison de plusieurs données chiffrées :

2.1. Objectives

Le chiffre d'affaires,
Le bénéfice,
La surface,
etc...

2.2. Subjectives

Emplacement
Agencement
etc...

ATTENTION : L'administration peut juger une estimation sous-évaluée (insuffisances ou dissimulations) et opérer une taxation complémentaire.

3. La vente du fonds de commerce

3.1. Le compromis de vente

3.1.1. Définition

Promesse de vente ayant la même valeur qu'un acte de vente. Engagement signé par les deux parties qui :

- précise les modalités de vente,
- prévoit la signature de l'acte définitif,
- indique les conditions d'annulation (clauses suspensives),
- peut s'accompagner du versement d'une somme d'argent (arrhes ou acompte).

Importance de connaître ses engagements en fonction de la nature de la somme versée.

- Si le versement fait par l'acheteur constitue des **arrhes** → moyen de dédit : chacune des parties est en droit de se dégager de la convention :

-l'acheteur en abandonnant les arrhes versés,
-le vendeur en restituant le double (article 1590 du Code Civil).

- Si le versement fait par l'acheteur a le caractère d'un **acompte** sur le prix → avance sur le prix d'une vente ferme et définitive : aucune possibilité d'annulation de la convention sauf consentement mutuel.

Pour qu'il y ait vente d'un fonds de commerce, il faut que les éléments essentiels du fonds de commerce soient cédés, notamment la clientèle.

3.1.2. Conditions de forme

Identiques à celles d'un acte de vente.

3.1.3. Clauses suspensives

Clauses permettant de se dégager en récupérant les sommes versées en cas de non-réalisation d'un événement auquel était subordonnée la vente (obtention d'un prêt, d'un permis de construire, d'un diplôme, d'une autorisation administrative...).

Vérification auprès des services de l'Urbanisme des projets de travaux : métro, élargissement des routes.

Vérification si le terrain appartient ou non aux Hospices civils ou établissements de même nature.

3.2. L'acte de vente du fonds de commerce

Acte sous seing privé ou notarié.

3.2.1. Mentions obligatoires

Elles sont fixées par [l'article L141-1 du Code de commerce](#) :

- Indication d'origine de propriété (coordonnées de l'ancien propriétaire du fonds, date et nature de l'acte d'acquisition, prix, etc...).

- Etat des privilèges et nantissements grevant le fonds, à obtenir auprès du Greffe du Tribunal de Commerce du lieu d'implantation.
- Enonciation du chiffre d'affaires et bénéfices commerciaux (réalisés au cours des 3 dernières années).
- Enonciations relatives au bail : date, durée, nom et adresse du bailleur, etc.

L'omission d'une mention peut entraîner, si l'acquéreur le demande, la nullité de la vente, d'où l'importance de se faire conseiller.

3.2.2. Visas et inventaire des livres de comptabilité

Visa par les deux parties, lors de la cession, des livres de comptabilité des trois années précédant la vente.

Inventaire des livres signés par les deux parties.

Livres mis à la disposition de l'acquéreur pendant 3 ans à dater de la prise de possession du fonds.

3.2.3. Obligations du vendeur

Mise à disposition du fonds à la date convenue.

Garantir l'acquéreur contre :

- tout acte de nature à le gêner dans l'exploitation de son fonds (ex. clause de non concurrence) qui doit être limitée dans le temps dans l'espace et dans une activité,
- les vices cachés.

Mise à disposition des différents diagnostics environnementaux.

Introduction par la Loi « Pinel » du 19 juin 2014 d'un nouvel article L145-46-1 du code de commerce Cet article créé un **droit de préférence pour le locataire** en cas de vente des murs du local commercial occupé.

Le bailleur qui envisage de vendre son local (vente des murs) à l'obligation de le proposer en priorité à son locataire, en lui indiquant le prix et les conditions de vente projetée.

Cette vente sera valable un mois. En cas d'acceptation, la vente devra être réalisée dans un délai de deux mois (quatre mois si demande d'un prêt), à défaut de quoi la vente sera sans effets.

3.2.4. Obligations de l'acheteur

Accomplir les formalités et en acquitter les frais. Enregistrement de tout acte de vente au Service des Impôts (SIE) du lieu de situation du fonds de commerce.

Publication de la vente dans un délai de 15 jours au BODACC.

Payer le prix dans les conditions prévues (**fonds bloqués pendant le délai légal des oppositions de maximum de 105 jours** Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, à l'activité et à l'égalité des chances économiques dite « Loi Macron »).

3.2.5. Garanties du vendeur

Inscription du privilège sur le fonds vendu en cas de non paiement comptant au Greffe du Tribunal de Commerce dans les 15 jours de la date de l'acte ([article L141-6 du Code de commerce](#)), ce qui lui permet :

- d'être payé par préférence à tous les autres créanciers,
- d'exercer son droit de suite,
- d'opposer l'inscription du privilège en cas de redressement ou liquidation judiciaire.

Action en résolution de la vente, si prévue dans l'inscription.

3.2.6. Sanctions

Omission d'une mention ou indications inexactes :

- nullité de la vente et dommages - intérêts, le cas échéant,

-responsabilité, éventuellement de l'intermédiaire rédacteur.

Non accomplissement des obligations :

du fait du vendeur :	du fait de l'acheteur :
<ul style="list-style-type: none"> - non respect de la date convenue de prise en possession du fonds : demande en résolution de la vente ou en mise en possession (décision de justice) avec dommages-intérêts si préjudice subi, - vices cachés : option laissée à l'acheteur (il peut rendre le fonds et se faire restituer le prix ou conserver le fonds et se faire restituer une partie du prix) et dommages -intérêts le cas échéant. 	<ul style="list-style-type: none"> - non paiement du prix : demande en résolution de la vente (si mention dans l'inscription du privilège du vendeur - décision judiciaire), - résolution de plein droit ou résolution amiable (clause dans l'acte),

3.2.7. Prescription

- Omission d'une mention dans l'acte ou indications inexactes : délai d'un an
- Vices cachés : délai de 2 ans à compter de la découverte du vice

4. La location-gérance du fonds de commerce

Elle consiste, pour le propriétaire d'un fonds à céder à une personne, dite gérant, le droit d'exploiter librement ce fonds, à **ses risques et périls**, moyennant le paiement d'une **redevance périodique** prévue au contrat ([article L144-1 du code de commerce](#)).

CONDITIONS	PROPRIETAIRE	LOCATAIRE
Conditions de fond	<ul style="list-style-type: none"> - avoir exploité pendant au moins 2 ans le fonds loué (L144-3 du code de commerce). - si les conditions ne sont pas remplies, possibilités d'obtenir une dérogation de plein-droit (article L144-5 du code de commerce) ou auprès du Président du Tribunal de Grande Instance. - avoir un bail qui l'autorise. - établir ou faire établir un contrat écrit (des clauses particulières sont à prévoir, se renseigner). 	<ul style="list-style-type: none"> - remplir les conditions pour devenir commerçant. -s'engager à exploiter le fonds selon sa destination (sans en changer l'activité).
Conditions de forme	<ul style="list-style-type: none"> - modification de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés en tant que commerçant. - les loueurs inscrits en cette qualité au Registre du Commerce et des Sociétés peuvent requérir la radiation ou la modification de leur immatriculation. 	<ul style="list-style-type: none"> - publication du contrat dans les journaux d'annonces légales dans les 15 jours (frais variables selon la longueur du texte).* - inscription au Registre du Commerce et des Sociétés <p>*Article R144-1 du Code de commerce.</p>

Conséquences	Juridiques : N'est plus commerçant Fiscales : - TVA sur redevance - Contribution Economique Territoriale ¹ - BIC : IRPP sur la redevance - amortissements : sur les éléments donnés en location. Sociales : - radiation auprès des organismes sociaux - utilité de cotiser à titre volontaire si aucune autre couverture sociale ²	- autres formalités : Obligations juridiques, fiscales, sociales du commerçant

5. Le contrat de location-gérance

Il n'est prévu aucune disposition spécifique relative à la forme ou au contenu du contrat.

Il convient de vérifier que :

- le bail prévoit la possibilité de mise en location gérance du fonds de commerce,
- le loueur soit propriétaire du fonds de commerce,
- le loueur remplisse les conditions législatives imposées à savoir qu'il ait exploité le fonds mis en gérance pendant deux ans au moins (sauf dispenses)

Une attention particulière doit être portée:

- à la définition des droits et obligations du loueur (droit de percevoir le loyer, de garantir une paisible jouissance du fonds, délivrer et entretenir la chose louée),
- à la définition des droits et obligations du locataire (utiliser la chose louée «*en bon père de famille*», payer la redevance fixée),
- aux modalités de cessation du contrat, et à la restitution du fonds.

Le contrat de location gérance d'un fonds de commerce est une convention par laquelle le propriétaire de ce fonds le donne en location à un tiers afin que celui-ci en assure l'exploitation à ses risques et périls. Une telle location porte sur l'ensemble des éléments dont la réunion constitue le fonds de commerce.

Ce contrat doit comporter un certain nombre de clauses.

✓ **Désignation du fonds**

Descriptif, matériel mis à disposition, contrats de crédit bail, mobilier,...

✓ **Enonciations du bail**

Nature, durée, conditions, charges, loyer.

✓ **Durée du contrat de location-gérance**

Renouvelable ou pas, modalités de renouvellement.

¹ Se renseigner auprès des services fiscaux

² La loi sur le financement de la Sécurité Sociale considère que les revenus tirés depuis le 1^{er} janvier 1999 de la location gérance par le bailleur qui exerce ou continue d'exercer une activité professionnelle dans ce fonds comme des revenus professionnels soumis aux cotisations et contributions sociales

✓ **Charges et conditions du contrat de location-gérance**

Activité, clientèle, matériel, différents contrats en cours, les impôts, la comptabilité, le contrôle du loueur.

✓ **Pour les marchandises**

Faire inventaire du stock à l'entrée et à la sortie du contrat

✓ **Clauses de non concurrence**

Du bailleur, du locataire à l'issue du contrat, modalités, durée.

✓ **Loyers et redevances**

Montant (fixe et/ou proportionnel) modalités et délais de règlement, lieu de paiement.

✓ **Formalités de publicité**

Auprès du Registre du Commerce.

✓ **Effets de la location-gérance entre les parties**

Responsabilité solidaire du bailleur pendant un délai de 6 mois (art. 8 de la loi de 1956). Depuis le 11 décembre 2016, la solidarité du loueur cesse dès la publication du contrat.

✓ **Résiliation du contrat de location-gérance**

Raison, modalités.

✓ **Cautionnement**

Modalités et montant de la caution versée; modalités de restitution.

✓ **Frais**

Frais et honoraires de l'acte de location-gérance.

✓ **Domicile**

Election de domicile.

✓ **Date et signature**

Des deux parties.

« Le code de la propriété intellectuelle dispose que toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayant cause, est illicite (article L.122-4). Cette représentation ou reproduction par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L.335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle ».

La CCI LYON METROPOLE Saint-Etienne Roanne dégage sa responsabilité en cas de défaillance quant à l'exactitude des informations.