



ENTREPRENEUR

LE FONDS DE COMMERCE

QU'EST-CE QU'UN FONDS DE COMMERCE ?

Un fonds de commerce est avant tout **une clientèle** et les moyens mis en œuvre pour répondre aux besoins de celle-ci.

QUEL EST L'OBJET DU FONDS DE COMMERCE ?

Son objet est la réalisation d'actes de commerce (vente de produits, de services, ...).

Il ne faut pas confondre le fonds de commerce avec le fonds artisanal, le fonds agricole, ou une activité libérale (activité médicale, architecte...).

DE QUOI LE FONDS DE COMMERCE EST-IL COMPOSÉ ?

Il est juridiquement composé d'éléments corporels et incorporels :

Les **éléments corporels** comprennent le matériel, le mobilier et l'outillage, l'agencement, les installations et aménagements... En sont exclus les marchandises et les stocks.

Les **éléments incorporels** comprennent le droit au bail (c'est-à-dire le droit de bénéficier du bail en cours), le nom commercial et l'enseigne, les marques de fabrique, les brevets et licences... et avant tout la clientèle...

La clientèle d'un fonds de commerce est constituée de l'ensemble des clients qui entretiennent des relations contractuelles régulières créant un niveau d'attachement suffisant aux produits, services, ou personnes du fonds.

Elle doit être distinguée de l'achalandage qui est une clientèle « potentielle » du fait de la localisation du fonds de commerce (par exemple : une boutique située dans une zone commerciale d'un supermarché).

QUELLE EST LA DIFFÉRENCE ENTRE LES MURS ET LE FONDS DE COMMERCE ?

Il ne faut pas confondre le fonds de commerce avec le local (les murs) dans lequel celui-ci est exploité. Le local est un bien immobilier soumis à la publicité foncière en cas de vente alors que le fonds de commerce est un bien mobilier.

Bien souvent le propriétaire de ce local, qui peut être une boutique ou encore un entrepôt, n'est pas celui du fonds. Un bail commercial est alors conclu entre le propriétaire du local (le bailleur) et l'exploitant du fonds (le preneur). Ce droit au bail constitue l'un des éléments du fonds de commerce.

COMMENT DÉTENIR UN FONDS DE COMMERCE ?

Le fonds de commerce peut être exploité directement par une personne physique ou par l'intermédiaire d'une personne morale (par exemple : une société).

Le choix de la forme d'exploitation du fonds de commerce a des conséquences importantes sur le plan fiscal, comptable et social. Consultez votre notaire qui saura vous orienter en fonction de votre situation.



COMMENT VENDRE UN FONDS DE COMMERCE ?

La cession de fonds de commerce est une opération complexe qui obéit à un formalisme et des règles strictes. Il est indispensable de passer par un professionnel pour rédiger l'acte de vente. L'acte authentique rédigé par votre notaire assure la sécurité juridique et la force exécutoire de votre contrat.



ATTENTION

Certains baux (compris dans la cession de fonds de commerce) imposent que cette cession soit régularisée par devant notaire, sous peine de nullité.

L'acte de cession requiert également des formalités de publicité pour permettre le règlement des créanciers du vendeur afin que l'acquéreur ne soit pas inquiété. Votre notaire peut s'occuper de l'ensemble de ces formalités.

À NOTER : Des éléments du fonds peuvent être cédés indépendamment du fonds lui-même ; il ne s'agit pas alors d'une cession de fonds de commerce. Pour qu'il s'agisse d'une véritable cession de fonds de commerce, il faut qu'elle comprenne la cession de la clientèle, élément indispensable d'un fonds de commerce.

COMMENT ÉVALUER LE FONDS DE COMMERCE ?

Le fonds de commerce est évalué en fonction de la valeur des éléments incorporels (clientèle et valeur du droit au bail qui dépend de la commercialité de l'emplacement) et corporels ainsi que de son compte d'exploitation.

QU'EST-CE QUE LE PRIVILÈGE DU VENDEUR ?

Le prix de vente peut être pour partie comptant et pour partie à terme. Aussi pour garantir le vendeur du paiement du solde du prix, la loi lui accorde la possibilité de prendre un privilège de vendeur, de bénéficier du droit de suite et de l'action résolutoire.



Le privilège du vendeur : si l'acquéreur ne règle pas le prix de vente, le vendeur peut faire vendre le fonds de commerce et être payé sur le prix de « revente ». Le vendeur doit inscrire son privilège au greffe du tribunal de commerce, dans les trente jours de la signature de la vente du fonds de commerce. Cette formalité sera assurée par votre notaire.

Action résolutoire : le vendeur non réglé peut également demander la résolution de la vente du fonds de commerce.

Droit de suite : le vendeur peut faire vendre le fonds, quel qu'en soit le propriétaire, même si l'acquéreur l'a lui-même revendu.

POURQUOI FAIRE APPEL À UN NOTAIRE POUR LA CESSION D'UN FONDS DE COMMERCE ?

Sécurité - Équité - Conseil

L'acte qui constitue ou transfère la propriété d'un fonds de commerce est un acte très complexe. L'intervention d'un notaire présente de nombreux atouts :

- il agit en toute équité, pour assurer l'équilibre du contrat entre le vendeur et l'acquéreur ;
- il apporte des conseils avisés aux parties, notamment en ce qui concerne le contrat de bail commercial, son renouvellement ou encore les autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité projeté ;
- il assure la validité de l'acte : il contrôle et porte dans l'acte les mentions obligatoires (chiffre d'affaires, origine de propriété...) ;
- il authentifie l'acte et le rend exécutoire (la procédure de saisie des biens du locataire défaillant est accélérée) ;
- il engage sa responsabilité ;
- enfin, il se charge de toutes les formalités.

Le prix de vente est-il remis immédiatement au vendeur ?

Non. Pour toute cession de fonds de commerce à compter du 1^{er} janvier 2017, le prix de vente doit être remis au vendeur dans un délai maximal de **105 jours** à compter de la date de l'acte de vente, **si toutes les formalités ont été accomplies**.

Pourquoi ?

Le cessionnaire du fonds de commerce est tenu solidairement avec le vendeur de certains impôts.

La consignation du prix de vente permet de régler les éventuels créanciers et assure au cessionnaire de ne pas être tenu à la place de son vendeur.

De plus, la loi impose l'accomplissement d'un certain nombre de formalités administratives.

Délai de la publicité

Toute cession d'un fonds de commerce doit être, sauf cas particuliers, publiée au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC) et au Journal d'Annonces Légales (JAL). Cette publicité doit être faite dans les 15 jours suivant la date de l'acte de vente.

Délai d'opposition au paiement du prix

Les créanciers peuvent dans un délai de 10 jours s'opposer au paiement du prix. Ce délai commence à courir du jour où la cession a été publiée au BODACC ou au JAL.

EXEMPLE :

Date de l'acte de vente		1 ^{er} janvier 2017
Date de la publicité (BODACC et JAL)	+ 15 jours =	16 janvier 2017
Opposition au paiement du prix	+ 10 jours =	26 janvier 2017

Délai de la notification de la cession à l'administration fiscale

Le vendeur doit déclarer à l'administration fiscale la cession du fonds



de commerce dans un délai de **45 jours** qui commencent à courir à compter de la publication au JAL.

EXEMPLE :

Date de l'acte de vente		1 ^{er} janvier 2017
Date de la publicité (JAL)	+ 15 jours =	16 janvier 2017
Notification de la cession du fonds de commerce	+ 45 jours =	2 mars 2017

Délai pour déclarer le bénéfice réel accompagné d'un résumé de compte de résultat

Le vendeur doit déclarer à l'administration fiscale le bénéfice réel accompagné d'un résumé de compte de résultat dans un délai de **60 jours** qui commencent à courir à compter de la publication au JAL.

EXEMPLE :

Date de l'acte de vente		1 ^{er} janvier 2017
Date de la publicité (JAL)	+ 15 jours =	16 janvier 2017
Notification de la cession du fonds de commerce	+ 45 jours =	2 mars 2017
Notification du bénéfice réel	+ 60 jours =	17 mars 2017

Délai de solidarité fiscale

Si toutes les formalités obligatoires ont été accomplies, le cessionnaire est solidaire du paiement des dettes fiscales du vendeur à concurrence du prix du fonds de commerce pendant un délai de **30 jours**. Ce délai court à compter de la déclaration du bénéfice réel accompagné du résumé du compte de résultat.

EXEMPLE :

Date de l'acte de vente		1 ^{er} janvier 2017
Date de la publicité (BODACC et JAL)	+ 15 jours =	16 janvier 2017
Notification du bénéfice réel	+ 60 jours =	17 mars 2017
Délai de solidarité fiscale	+ 30 jours =	16 avril 2017

Et si aucune déclaration fiscale n'est transmise à l'administration fiscale ? Ou si la déclaration est transmise après le délai imposé ?

Si les obligations déclaratives (et/ou les délais) et de paiement en matière fiscale n'ont pas été respectées : le délai de versement du prix de cession est prolongé de soixante jours, soit un délai de **165 jours**.

EXEMPLE :

Date de l'acte de vente		1 ^{er} janvier 2017
Date de la publicité (JAL)	+ 15 jours =	16 janvier 2017
Notification du bénéfice réel	+ 60 jours =	17 mars 2017
Délai de solidarité fiscale	+ 90 jours =	15 juin 2017



Le notaire conserve le prix de vente du fonds de commerce jusqu'à ce que les délais d'opposition des créanciers soient écoulés.

Le notaire peut également garder les fonds jusqu'à ce que les créanciers se mettent d'accord entre eux sur la répartition des fonds. S'ils n'y parviennent pas, les fonds sont transférés à la Caisse des dépôts et consignations.

LE FONDS DE COMMERCE EST-IL SOUMIS À UN DROIT DE PRÉEMPTION ?

Oui en cas de cession de fonds de commerce situé dans un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité. Ce droit de préemption s'applique également aux fonds artisanaux et baux commerciaux.

QUELLE EST LA FISCALITÉ DE LA VENTE DU FONDS DE COMMERCE ?

La vente du fonds de commerce est soumise aux droits d'enregistrement dont le taux varie en fonction de la valeur de cession.

Fraction du prix inférieur à 23000 euros	0%
Fraction du prix comprise entre 23 000 et 200 000 euros	3%
Fraction du prix supérieure à 200 000 euros	5%

Le minimum de perception est de 15 euros.

Il existe des régimes de faveur, votre notaire vous conseillera sur ceux dont vous pouvez vous prévaloir (départ à la retraite...).

LES BAUX COMMERCIAUX

QU'EST-CE QU'UN BAIL COMMERCIAL ?

Le bail commercial est le contrat de location conclu entre le propriétaire du local (les murs) et le locataire dans lequel est exploité le fonds (le preneur).

Quatre conditions sont nécessaires pour qu'un bail puisse être qualifié de commercial et emporte ainsi toutes les conséquences liées au statut des baux commerciaux :

- un contrat de bail,
- un local commercial,
- un fonds de commerce,
- l'immatriculation du preneur au registre du commerce.



Le statut des baux commerciaux est très protecteur du locataire qui a un droit au renouvellement de son bail et au plafonnement de son loyer. Il bénéficie d'une forme de « propriété commerciale » en contrepartie de l'obligation d'exploiter son fonds.

QUELS SONT LES LOCAUX SOUMIS AU BAIL COMMERCIAL ?

Les locaux peuvent être à usage de bureaux, industriel ou commercial. En revanche, ils ne peuvent être à usage d'habitation. Dans ce dernier cas, il y a lieu d'effectuer une déclaration en mairie à l'effet d'en changer l'usage soit temporairement, soit définitivement. Mais il peut être également nécessaire de demander l'autorisation de la copropriété dont dépendent les locaux.

COMMENT DOIT ÊTRE RÉDIGÉ LE BAIL COMMERCIAL ? LA FORME AUTHENTIQUE DOIT-ELLE ÊTRE PRIVILÉGIÉE ?

Le contenu du bail commercial bénéficie d'une certaine liberté. Il existe cependant de nombreux pièges, tant pour le bailleur que pour le locataire. Le recours à un notaire est vivement conseillé afin de parvenir à la rédaction d'un acte équilibré, protecteur des intérêts de toutes les parties.

Le caractère exécutoire de l'acte authentique permettra au bailleur en cas de défaillance de son locataire de saisir ses biens sans avoir recours au juge.

QUELLE EST LA DURÉE DU BAIL COMMERCIAL ?

Elle ne peut être inférieure à neuf ans. Le bailleur ne peut en principe donner congé avant cette date.

Elle peut cependant être fixée conventionnellement pour une durée supérieure.

LE CHOIX D'UNE DURÉE SUPÉRIEURE : DES CONSÉQUENCES IMPORTANTES

En effet, le loyer du bail renouvelé ne sera pas plafonné à l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (voir infra comment sont fixés les loyers).

Un bail de plus de douze ans doit être reçu par un notaire et publié au service de la publicité foncière compétent.

De son côté, le locataire peut donner congé pour la fin de chaque période triennale (d'où l'expression de bail « 3, 6, 9 »)

Peut-on conclure un bail d'une durée plus courte ?

Il est possible au bailleur et au locataire de déroger à la durée minimale de neuf ans en régularisant un bail d'une durée maximale de trois ans. Si ce bail cesse de plein droit à l'issue de la période fixée, il peut être renouvelé mais la durée initiale du bail et de ses renouvellements ne devra pas excéder trois ans. Période au-delà de laquelle il s'opère un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux.

Ce bail peut avoir un intérêt lors de la création d'entreprise.

COMMENT SONT FIXÉS LES LOYERS D'UN BAIL COMMERCIAL ?

Le loyer initial est fixé librement par les parties au contrat.

Le droit commercial prévoit une procédure de révision triennale de ces loyers. Ce régime est obligatoire, l'objectif étant de protéger le locataire en lui garantissant qu'il n'y aura pas d'augmentation brutale du loyer en cours de bail.

A l'expiration du bail et à défaut de congé délivré par le bailleur ou le locataire, le bail se renouvelle automatiquement au profit de ce dernier. Le loyer reste indexé dans les conditions prévues à l'acte.

Toutefois, le déplaçonnement est automatique dans deux cas :

- lorsque par l'effet d'une tacite reconduction la durée du bail excède douze ans,
- lorsque la durée du bail initial est supérieure à neuf ans et que celui-ci stipule la durée du renouvellement.

C'est alors la valeur locative qui s'applique.

LE CONSEIL DU NOTAIRE

La conclusion et le renouvellement du bail sont déterminantes des relations entre le bailleur et le preneur : consultez votre notaire.



Retrouvez en ligne les autres dépliants sur le droit de la famille, la vente immobilière, les notaires...



web