Image not found or type unknown

Les mentions obligatoires de l’acte de vente du fonds de commerce

publié le **23/07/2010**, vu **20700 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Le fonds de commerce, universalité de fait dont l'objet est de nature commerciale comprenant des éléments corporels, tel que le matériel, les marchandises et les équipements, et des éléments incorporels, tels que la clientèle, le droit au bail et le nom commercial, comporte les caractéristiques inhérentes à la vie commerciale : incertaine et mouvante. Dès lors, la vente du fonds de commerce est soumise à un régime plus rigoureux que le droit commun notamment au regard des mentions obligatoires de l’acte de vente. C’est l’objectif des lois 17 mars 1909 et du 29 juin 1935 codifiées aux articles L.141-1 du Code de commerce. Mais la vie commerciale se caractérise aussi par une importance accrue de sécurité juridique, un souci qui se vérifiera au regard des sanctions de l’omission et de l’inexactitude de ces mentions énoncées dans le même corps législatif. Le domaine d’application de ce régime dérogatoire a donc toute son importance. L’article L 141-1 précité impose un champ d’application assez large en énonçant que « tout acte de cession de fonds de commerce », peu importe la forme du contrat, est concerné. La jurisprudence a donc logiquement étendu l’application de ce régime aux promesses de vente synallagmatiques, au contrat de location-gérance, mais pas à la cession d’un fonds artisanal, ni à la cession de toutes les actions d’une société dont le fonds de commerce constitue l’unique actif. Avant d’étudier l’étendue de ces mentions et la sanction de leur inexactitude ou de leur omission, on rappelle que l’acte de vente du fonds de commerce doit aussi répondre aux conditions de validité posées par le droit commun. Ainsi, l’acte doit impérativement mentionner le prix de vente du fonds de commerce (art 1591 du Code civil), qu’il soit déterminé ou déterminable, à peine de nullité de la vente.

- **L’omission des mentions obligatoires**

Conditions de la nullité

Selon l’article L 141-1 II, l’omission des mentions obligatoires est sanctionnée par la nullité de la vente.

La jurisprudence est venue préciser le régime de cette nullité. T

Tout d’abord cette nullité est relative, ce dont il résulte qu’elle est susceptible de confirmation et que seul l'acquéreur peut l’invoquer. Aussi, le caractère facultatif de la nullité ressort de la lettre de l’article L 141-1 précité (« l’omission des mentions précitées peut entraîner la nullité de l’acte ») ce qu’a confirmé la jurisprudence.

Ainsi, le juge ne peut prononcer la nullité pour omission de la mention que si cette omission a vicié le consentement de l’acheteur et si elle lui a causé un préjudice (Com 13 mars 2001 et 29 avril 1997), ces critères étant cumulatifs.

Condition de l’action en nullité

C’est à l’acheteur de prouver que ces conditions de la nullité sont remplies. Celui-ci dispose d’un délai d’un an pour agir à compter de la signature de l’acte (art L141-1 II) et non du jour de la prise en possession du fonds. Ce délai pour agir est un délai préfix, donc insusceptible de suspension ou d’interruption.

- **L’inexactitude des mentions obligatoires.**

Le vendeur d'un fonds de commerce est tenu d'énoncer dans l'acte de vente notamment le chiffre d'affaires réalisé au cours de chacune des trois dernières années d'exploitation ou depuis son acquisition s'il ne l'a pas exploité depuis plus de trois ans ainsi que les bénéfices commerciaux réalisés pendant le même temps (C. com. art. L 141-1).

Dans un arrêt du 23 mars 2006, la cour d'appel a jugé que le vendeur a commis une réticence doloisice en n'informant pas suffisament l'acheteur sur la situation économique du fonds.

Dans cet espèce, le vendeur avait asciemment omis d'indiquer les pertes de son exploitation et avait tenté de s'éxonérer par le fait que s'agissant d'une première exploitation, le bilan n'avait pas pu être établi.(CA Versailles 23 mars 2006 n° 05-4505, 12e ch. sect. 1. SARL Elefanto c/ SARL Castagni.Le fondement : l’action en garantie).

Cette jurisprudence démontre l'importance de renseigner l'acheteur et l'informer tant des bénéfices que des pertes.

L’article L141-3 du Code de commerce sanctionne l’inexactitude des mentions obligatoires de la vente du fonds par l’action en garantie des vices cachés du droit commun. Il en résulte que l’inexactitude de ces informations est assimilée à un vice caché mais surtout que le régime de la garantie des vices cachés s’appliquera à la sanction de l’inexactitude des mentions.

Cette sanction étant différente de celle de l’omission, il convient donc de distinguer clairement l’omission de l’inexactitude, ce à quoi s’attache une jurisprudence fournie (ex : inexactitude en cas d’indication des bénéfices fiscaux à la place des bénéfices réels Com 29 avril 1997)

L’acheteur a donc le choix entre l’action estimatoire et l’action rédhibitoire, dont le choix est libre pour l’acheteur, conformément à l’article 1644 du Code civil, mais ne peut demander la nullité de la cession. Cette garantie est insusceptible de restrictions conventionnelles. Conformément au droit commun, l’acheteur peut demander l’allocation de dommages et intérêts en cas de mauvaise foi du vendeur (art 1645 du Code civil) ou engager la responsabilité du vendeur en cas de dol (art 1116 du même code).

Les conditions de l’action en garantie

L’intérêt à agir que doit justifier l’acheteur pour exercer l’action en garantie l’oblige à prouver qu’il subit un préjudicie du fait de l’inexactitude des mentions obligatoires (Com 21 mars 1966) qui se vérifiera notamment au regard des bénéfices effectués postérieurement à la cession.

L’article L 141-4 du Code de commerce impose aussi un délai pour agir d’un an à compter de la prise en possession du fonds de commerce (ce qui diffère de l’action en nullité pour omission des mentions). C’est aussi un délai préfix.

La preuve de l’inexactitude incombe à l’acheteur.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La responsabilité des intermédiaires

Enfin, l’article L 141-3 précité prévoit que « les intermédiaires, rédacteurs des actes et leurs préposés » pourront voir leur responsabilité engagée solidairement à la condition qu’ils avaient connaissance de l’inexactitude des mentions.

Je me tiens à votre disposition pour rous rensignements complémentaires.

Maître Joan DRAY

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés