



Les essentiels d'une vente de Fonds de commerce

Conseils pratiques publié le **05/09/2019**, vu **2173 fois**, Auteur : [TIXIER AVOCATS](#)

Focalisé sur l'élaboration d'un business plan ou l'obtention d'un crédit, l'acheteur peut négliger la lecture des actes de cession. Or, plusieurs étapes sont indispensables à la régularité de la cession et plusieurs pièges sont à éviter.

Les principales formalités

La cession du fonds de commerce sera le plus souvent précédée d'une promesse de cession du fonds de commerce sous condition suspensive, notamment relativement à l'obtention d'un prêt bancaire.

Le délai prévu permettra également de lever :

- l'éventuel droit de préemption de la Mairie du lieu de situation du fonds de commerce,
- l'éventuel droit de préemption du bailleur, s'il est prévu au bail commercial,
- convoquer le bailleur à la signature des actes du fonds de commerce, suivant les modalités prévues au bail,
- informer les salariés de la vente projetée,
- réaliser les diagnostics obligatoires.

Il faudra que le prix de vente soit clairement déterminé, notamment en cas d'une fraction du prix payable à terme (crédit-vendeur). Le dépôt de garantie versé au bailleur sera remboursé séparément du prix de vente. L'acheteur devra également anticipé le paiement des droits d'enregistrement, les honoraires de l'intermédiaire éventuel (agence immobilière) et les frais de rédaction d'acte par l'avocat.

Les principaux pièges à éviter

En premier lieu, l'acquéreur du fonds de commerce devra faire une lecture attentive du [bail commercial](#) et s'interroger sur les points suivants :

- l'activité du cédant et l'activité qu'il projette de réaliser sont-elles conformes à la clause de destination du bail ?
- le bail commercial prévoit-il des horaires d'ouverture impératifs ?
- la disposition actuelle du local commercial est-elle différente du descriptif donné au bail (ou des plans qui lui sont annexés) ?
- quelle est l'échéance du bail en cours ? Est-il exposé à un déplafonnement du loyer lors du prochain renouvellement du bail commercial ?

L'acquéreur devra encore s'assurer, notamment par l'insertion de clauses aux actes de vente, que le cédant n'a pas été troublé dans l'exploitation du fonds de commerce (plainte de voisins, de la copropriété, fermeture administrative etc.), qu'il n'a pas subi de sinistre d'assurance, ou qu'il n'a

pas été destinataire d'injonction de travaux.

L'acte de cession du fond de commerce pourra encore prévoir une interdiction de rétablissement du cédant dans un périmètre déterminé, pour prévenir tout détournement de la clientèle cédée.

Certaines omissions sont également susceptibles d'engager la responsabilité du vendeur vis-à-vis de son acquéreur.

Le séquestre juridique

Il est fortement recommandé, que ce soit pour le cédant ou l'acquéreur, de prévoir la mise en place d'un séquestre juridique, lequel permettra de purger toutes les dettes attachées à l'exploitation du cédant.

Pour l'ensemble de ces raisons, il est fortement recommandé de recourir aux services d'un avocat spécialisé dans la vente de fonds de commerce.

[Cabinet d'avocats TIXIER-VIGNANCOUR](#)