

Accueil

Vendre un commerce

Acheter un commerce

Fiches conseils

Actualité

Interrogez
nos expertsBesoin
d'aide ?Financez
votre projetBoîte à outils
du repreneur

Recherche...

Christine Martin, avocat associé au cabinet lillois Vivaldi Avocats

Ani

QUESTIONS A... - 22/10/2012

Christine Martin, avocat associé au cabinet lillois Vivaldi Avocats, précise quelques points à savoir lors de la reprise d'un fonds de commerce.



« De plus en plus souvent, le prêt bancaire est intégré à l'acte de cession »

Quels sont les avantages de reprendre un commerce plutôt que d'en créer un ?

L'avantage est de reprendre une activité qui fonctionne déjà sur un lieu déjà loué, aménagé, qui possède une clientèle déjà constituée, des fournisseurs, du personnel.

D'autre part, une reprise d'activité est finançable plus facilement par les banques en raison de l'historique de l'activité qu'elles peuvent appréhender.

Alors que créer, suppose une prospection, un lieu à choisir, un lieu à prendre à bail, à installer, une clientèle à trouver et à garder, des fournisseurs à rassurer : c'est un démarrage à zéro avec l'incertitude que cela comporte (ai-je fait les bons choix) et un financement beaucoup plus difficile par les banques.

Reprendre permet également de pouvoir bénéficier de l'accompagnement du cédant, qui va transmettre sa compétence, l'histoire du fonds, présenter le repreneur à la clientèle et aux fournisseurs.

Quels sont les critères à prendre en compte pour bien choisir un fonds ?

L'emplacement est primordial car c'est principalement le lieu géographique qui attire la clientèle : il faut faire attention à l'attractivité, aux facilités d'accès et de stationnement. Il est recommandé de regarder l'état général du fonds : est-il implanté dans un lieu qui a été bien entretenu ? Ce qui conduit nécessairement à l'examen des clauses et conditions du bail commercial, notamment en ce qui concerne les clauses de travaux.

Il faut savoir que la majeure partie des baux commerciaux mettent à la charge du preneur (c'est-à-dire du locataire) l'ensemble des travaux à réaliser sur le bien : notamment les « grosses réparations » de l'article 606 du Code civil.

Il faut étudier également l'organisation du travail, en particulier le mode de fonctionnement avec la clientèle mais aussi et surtout avec les salariés repris. A ce sujet, il faut attirer l'attention sur les dispositions de l'article L1244-1 du code du travail qui précise qu'en cas de modification de la situation juridique de l'employeur, les contrats de travail sont automatiquement transférés chez le nouvel employeur.

Que faut-il savoir lors de la rédaction de l'acte de cession ?



► A vendre
N restaur
000 €



► A vendre
coiffure l
de-Franc



► A vendre
Versaille



► A achete
restaurat
43 000 €



► Boucheri
vendre e

Tout d'abord, il faut savoir que le bail commercial se transmet dans le cadre de la cession, donc contrairement à certaines idées reçues, il n'y a pas lieu de refaire un nouveau bail au moment de la cession Sauf exigence du bailleur qui en profite pour demander une augmentation de loyer Sinon le bail se transmet en l'état même s'il ne porte pas le nom du nouveau propriétaire du fonds.

L'acte de cession doit comporter certaines mentions obligatoires fixées par l'article L141-1 et L141-2 du Code de commerce : l'origine de propriété, l'état des inscriptions de privilèges et nantissements grevant le fonds, les chiffres d'affaires et bénéfices des trois derniers exercices, plus le relevé des chiffre d'affaires mensuels entre le début de l'exercice en cours jusqu'au mois précédent la cession, ainsi que les charges et conditions du bail.

Cela étant, bien d'autres éléments doivent également figurer dans l'acte afin que l'information de l'acquéreur soit complète et que l'acte soit juridiquement sécurisé : la déclaration générale sur l'état du fonds, le nombre de salariés repris avec indication de la convention collective appliquée, l'accord des parties sur le stock et ses modalités de paiement, le remboursement du dépôt de garantie versé au bailleur, et de plus en plus souvent l'intégration du prêt bancaire à l'acte de cession.

Propos recueillis par Sophie Mensor

PARTAGEZ

1

◀ Retour à la liste



Salon toi
Corrèze /



▶ Octobre