



L'acquisition du fonds de commerce : entre opportunité et méfiance

L'acquisition d'un fonds de commerce est un des événements les plus importants de sa vie professionnelle pour un commerçant qui souhaite se « mettre à son compte », acquérir son outil de travail. C'est justement le cas de Monsieur M. qui souhaite acquérir un fonds de commerce de boulangerie et qui a décidé de consulter son notaire avant de prendre tout engagement auprès du vendeur du fonds. Il se rend chez son notaire afin de connaître les points importants de son acquisition et les précautions à prendre.

Monsieur M. : *Maître, je souhaite acquérir une boulangerie mais c'est une première pour moi. J'étais jusqu'alors salarié d'une boulangerie et j'ai décidé de faire le « grand pas ». Pouvez-vous m'indiquer les documents et questions à poser à mon vendeur ?*

Réponse du notaire : Acquérir un fonds de commerce, c'est acquérir son outil de travail. Parce qu'il est un élément économique, il convient de s'intéresser avant toute chose à la situation financière du fonds. La première question à poser à son vendeur est de savoir ou d'essayer de comprendre les raisons de la vente du fonds. Est-ce pour une raison économique ou tout simplement pour un départ en retraite ? Si le départ en retraite ne semble pas poser de problèmes particuliers, les difficultés économiques éventuelles représentent un point important à étudier. Les déclarations du vendeur peuvent être ambiguës. Pour obtenir des réponses concrètes, il conviendra

alors et dès l'ouverture des négociations d'obtenir les trois derniers bilans et l'attestation de l'expert-comptable qui permettra une présentation claire des chiffres d'affaires et des bénéfices sur une période de trois ans. L'obtention d'une situation comptable pour l'année en cours permettra également de s'assurer de la pérennité du chiffre d'affaires. Obtenir un rendez-vous muni de ces documents chez un expert-comptable permettra notamment d'avoir une vision globale de la santé économique du fonds de commerce. L'aspect économique et la fourniture rapide des documents comptables du fonds sont importants, car cette dernière permettra d'avoir les prémices d'une issue favorable d'un soutien financier d'une banque.

Monsieur M. : *Maître, par rapport aux locaux, existe-t-il des précautions à observer ?*

Réponse du notaire : La situation géographique du fonds est l'élément essentiel de l'activité. En effet, la situation du fonds va conditionner le potentiel économique, la valorisation du fonds et assurer la pérennité de la clientèle et par voie de conséquence du chiffre d'affaires. Il convient donc d'obtenir la copie du bail commercial et de son

ou ses éventuels avenants. La production de ces documents va permettre d'assurer la stabilité du fonds dans le temps. Il est indispensable que la situation juridique du bail commercial relatif aux locaux assure à l'acquéreur notamment le droit au renouvellement du bail. Il conviendra ainsi d'être à plus de trois ans de la fin du bail commercial en cours ou de son avenant pour

prétendre au renouvellement du bail. Il faudra enfin s'assurer que l'activité envisagée est bien autorisée par le bail, ainsi que par le règlement de copropriété si le local commercial se trouve au sein d'un immeuble soumis au régime de la copropriété.

Monsieur M. : *Maître, quelles autres précautions faut-il avoir*

eu égard aux locaux ?

Réponse du notaire : L'exploitation d'un fonds de commerce alimentaire nécessite le respect des règles d'hygiène et de sécurité pour l'accueil de la clientèle. Aussi il conviendra de s'assurer que l'exploitant n'ait pas reçu de mise en demeure de la part de l'autorité compétente d'injonction de mise en conformité d'un local et de son équipement d'exploitation qui peut générer un coût non négligeable. Par ailleurs, le vendeur devra fournir les diagnostics immobiliers réalisés lors

La situation du fonds de commerce va conditionner le potentiel économique, la valorisation du fonds et assurer la pérennité de la clientèle, et par voie de conséquence du chiffre d'affaires.