

Fiche de Synthèse : Les Contrats Portant sur le Fonds de Commerce

Introduction

- **Fonds de commerce (FDC)** : Ensemble de biens meubles corporels et incorporels (clientèle attachée) formant une entité juridique distincte. Bien meublé incorporel.
- Peut faire l'objet de contrats : vente, location-gérance, nantissement.

I. La Formation du Contrat de Vente du FDC

- Transfert de propriété du FDC moyennant un prix. Réglementé pour protéger acheteur, vendeur, créanciers.

A. Conditions de Fond (Validité des Contrats)

1. **Consentement non vicié** : Ex: dol si vendeur cache résiliation du bail.
2. **Capacité des parties** : Avoir la capacité de faire des actes de commerce.
3. **Contenu certain et licite** :
 - Activité licite.
 - Fonds doit exister.
 - Prix déterminé (convenu définitivement) ou déterminable (procédé de fixation convenu).

B. Conditions de Forme (Information de l'Acheteur)

- **Mentions obligatoires dans l'acte de vente** :
 - Nom du précédent vendeur et informations sur son acquisition.
 - État des privilèges et nantissements grevant le fonds.
 - *Privilège* : Droit d'être payé en priorité.
 - *Nantissement* : Garantie sur un bien incorporel.
 - Chiffre d'affaires (CA) des 3 dernières années.
 - Bénéfices des 3 dernières années.
 - Informations sur le bail (durée, échéances).
- **Sanctions des mentions obligatoires** :
 - *Omission* : Nullité relative (demandée par l'acquéreur).
 - *Inexactitude* : Pas de nullité, mais garantie des vices cachés (diminution du prix si préjudice). Délai d'action : 1 an dès possession.

C. Publicité de la Vente (Information des Créanciers)

1. Publication dans un **journal d'annonces légales (JAL)** ou service de presse en ligne (SPEL) dans les 15 jours de la vente.
2. Seconde publication au **BODACC** (Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales) dans les 15 jours suivant la publication JAL/SPEL.
3. **Droit d'opposition des créanciers du vendeur** : Dans les 10 jours de la publication au BODACC (par LRAR ou acte d'huissier). Le prix de vente est bloqué chez l'acheteur. Si paiement anticipé, l'acheteur risque de payer deux fois.
4. **Inscription du privilège du vendeur au BODACC** : Dans les 30 jours de l'acte, si paiement non intégral. Permet au vendeur d'être payé en priorité en cas de revente.

II. Obligations et Privilège du Vendeur du FDC

- Transfert de propriété immédiat dès échange des consentements, opposable aux tiers.

A. Obligations du Vendeur

1. **Remise du FDC à l'acheteur (obligation de délivrance)** : Mettre à disposition (remise titres de propriété, documents : bail, licences, contrats, logiciels, fichiers clients, clés). En principe au jour de la signature, sauf différé.
2. **Garantie d'éviction (Art. 1625 C.civ.)** : Ne pas troubler la jouissance du fonds par l'acquéreur. Disposition d'ordre public.
 - Interdiction de se réinstaller à proximité et de faire une concurrence déloyale.
3. **Garantie des vices cachés** : Défauts cachés rendant le FDC inexploitable ou diminuant fortement son exploitation.
 - Action en réduction du prix ou résolution du contrat. Prescription : 2 ans.
 - Ex: Non-conformité aux normes de sécurité empêchant l'exploitation.

B. Le Privilège du Vendeur du Fonds

- Garantie pour le vendeur si paiement à crédit (risque d'insolvabilité). Sûreté permettant d'être payé avant les créanciers chirographaires.
- Confère :
 - **Droit de préférence** : Être payé en priorité sur le prix de revente du FDC. Opposable à tous.
 - **Droit de suite** : Suivre le FDC en quelques mains qu'il se trouve.

III. La Location-Gérance du Fonds

- **Définition** : Contrat par lequel le propriétaire bailleur (loueur) concède à un locataire-gérant l'exploitation d'un FDC à ses risques et périls, moyennant une redevance (loyer).
- Le locataire-gérant devient commerçant (immatriculation RCS/RNE). Le propriétaire bailleur perd cette qualité pour ce fonds.
- Différent du bail commercial (qui porte sur le local/immeuble).

A. Conditions de Fond

- Respect des conditions de validité des contrats (consentement non vicié, contenu certain et licite).
- **Capacité des parties** : Locataire-gérant doit être commerçant. Propriétaire bailleur pas nécessairement.

B. Publicité et Obligations des Parties

1. **Publicité** : Contrat écrit, publié dans un JAL/SPEL (15 jours).

◦ **Incidences sur la solidarité des dettes** :

- *Créanciers du propriétaire bailleur* : Peuvent demander l'exigibilité de ses dettes commerciales au tribunal de commerce (dans les 3 mois de la publicité).
- *Solidarité loueur/locataire-gérant* : Jusqu'à publication, le loueur est solidairement responsable avec le locataire-gérant pour les dettes contractées à l'occasion de l'exploitation du FDC (Art. L. 144-7 [C.com.](#)) et impôts directs.

2. **Obligations du Gérant Bailleur (propriétaire)** :

- **Délivrer tous les éléments nécessaires** à l'exploitation (clientèle, enseigne, nom commercial, brevets, licences, mobilier, stock, matériel).
- **Garantir une exploitation paisible** :
 - Garantie des vices cachés.
 - Garantie d'éviction (tiers ou vendeur lui-même).
 - Fonds conforme aux normes d'hygiène et de sécurité.
- **Respecter clauses spécifiques** (si prévues) :
 - Clause de non-concurrence (limitée géographiquement et temporellement).
 - Clause de reprise des marchandises à fin de contrat.

3. **Obligations du Locataire-Gérant** :

- **Exploiter le fonds conformément à sa destination** (pas de modification sans accord bailleur).
- **Entretenir le fonds en état d'être exploité** (remplacer matériel, renouveler brevets, entretenir locaux).

- **Payer la redevance** convenue.