



**Je prépare la
TRANSMISSION
de mon commerce**

Je suis commerçant
Je dirige seul mon entreprise
Je suis locataire des murs
Je suis propriétaire de mon fonds de commerce

**Guide pratique
Avril 2008**

**Ce guide est réalisé par l'équipe du réseau « Passer le Relais » en
partenariat avec le service d'information réglementaire
« Inforeg » de la CCIP**

www.passerlerelais.fr

Sommaire

La transmission d'un commerce ne s'improvise pas	3
1. Options possibles	4
Je vends mon fonds de commerce	7
Je cède mon droit au bail	10
Je mets en location-gérance mon fonds de commerce	12
J'organise ma succession par donation ou testament	15
Je résilie mon bail par anticipation	17
Je sollicite l'indemnité de départ à la retraite	18
2. En pratique	20
L'évaluation du fonds de commerce	21
Passer une annonce	22
La liquidation du stock de marchandises	24
La fiscalité	27
Glossaire	34

La transmission d'un commerce ne s'improvise pas

Propriétaire d'un fonds de commerce exploité en entreprise individuelle, pour des raisons commerciales ou personnelles, vous avez décidé de transmettre votre affaire. Quelles que soient les considérations qui sous-tendent votre décision - logique patrimoniale ou entrepreneuriale -, il est essentiel que vous examiniez avec la plus grande attention les options qui s'offrent à vous.

Il n'existe pas de solution standard pour passer le relais. Votre situation personnelle, les contraintes économiques et juridiques, la fiscalité, les délais et les procédures, loin d'être neutres, influencent de façon déterminante les choix. En la matière, l'expérience prouve que **l'anticipation est un facteur essentiel de réussite.**

Pour faciliter vos réflexions et vos démarches, les conseillers Transmission de la CCIP Hauts de Seine ont réalisé ce guide pratique. Il examine les situations les plus courantes et, sans prétendre être exhaustif, répond à vos principales questions.

Anticipez votre projet. Prenez conseil. Prenez le temps. La transmission réussie de votre entreprise est à ce prix.

1. Options possibles

Je suis commerçant.

Je dirige seul mon entreprise.

Je suis locataire des murs.

Je suis propriétaire de mon fonds de commerce.

Option ► **Je vends mon fonds de commerce**

Option ► **Je cède mon droit au bail**

Option ► **Je mets en location-gérance mon fonds de commerce**

Option ► **J'organise ma succession par donation ou testament**

Option ► **Je résilie mon bail par anticipation**

Option ► **Je sollicite l'indemnité de départ à la retraite**

L'option de faire évoluer une entreprise individuelle vers une structure sociétaire n'est pas traitée de façon détaillée dans ce guide. Au-delà de considérations juridiques et fiscales, celle-ci peut être intéressante pour une affaire qui a atteint un certain niveau de développement et de maturité. Elle facilite la transmission aux enfants ou à des tiers et autorise des partages ou des montages économiques qui permettent à un dirigeant d'aborder sereinement la pérennité de son entreprise.

Je dirige seul mon entreprise

L'entreprise individuelle est une forme juridique dans laquelle le commerçant dispose des pleins pouvoirs pour diriger seul son entreprise. Il est indéfiniment responsable des dettes de son entreprise sur l'ensemble de ses biens. Le patrimoine de l'entreprise est confondu avec celui du chef d'entreprise. Il n'y a pas de notion de capital.

Je suis propriétaire de mon fonds de commerce

Le fonds de commerce se compose d'un ensemble de biens regroupés en vue de l'exploitation d'une activité commerciale. On distingue les **biens corporels** : marchandises, matériels et outillages, véhicules, mobilier, agencements..., et les **biens incorporels** : droit au bail, clientèle, nom commercial et enseigne, brevets, marques, licences...

Je suis locataire des murs

Le bail commercial est un contrat de location écrit et signé avec le propriétaire des murs, appelé bailleur. **Elément du fonds de commerce**, le droit au bail permet à un commerçant d'occuper un local pour une activité déterminée. La durée minimale du bail est de neuf ans. Le commerçant locataire, bénéficie en principe d'un droit au renouvellement de son bail à l'échéance de la neuvième année. Il peut également, sous certaines conditions, le résilier tous les trois ans.

Bailleur : loueur et propriétaire des murs

Cédant : locataire des murs et propriétaire du fonds de commerce

Repreneur : acquéreur / acheteur

JE VENDS MON FONDS DE COMMERCE

Le fonds de commerce désigne un ensemble de moyens matériels et immatériels affectés à l'exercice d'une activité commerciale. Il est une composante essentielle du patrimoine et sa cession – considérée d'un point de vue économique, juridique ou fiscal - est une opération importante pour le cédant comme pour le repreneur.

✓ La **clientèle** représente l'élément le plus important de la vente d'un fonds de commerce.

✓ Le **contrat de bail commercial** est inhérent à la poursuite de l'exploitation commerciale. En qualité de propriétaire de votre fonds de commerce, vous bénéficiez en principe du droit de céder votre bail à l'acquéreur du fonds de commerce.

La reprise du bail implique le transfert des obligations contractuelles du vendeur vers l'acquéreur. Toutefois, certaines obligations peuvent rester à la charge du vendeur en vertu d'une clause du bail – tel que le paiement des loyers dus par l'acquéreur en cas de défaillance de celui-ci (clause de garantie solidaire).

✓ Les **contrats de travail en cours**, quelle que soit leur forme (CDD, contrats d'apprentissage...) sont repris de plein droit par l'acquéreur du fonds de commerce.

✓ Les **contrats d'assurance** et d'**édition** sont également repris de plein droit.

✓ Les **biens corporels** comprennent les marchandises, matériels et outillages, (exemples : véhicules, mobilier, agencements, etc.).



Sauf convention contraire, les **immeubles**, les **créances** et les **dettes** nées de l'exploitation sont exclus de la vente du fonds de commerce. Ils doivent faire l'objet de cessions particulières.

LA PREPARATION DE LA TRANSACTION

- Pour vendre un fonds de commerce dans les meilleures conditions, il est indispensable de procéder à son **évaluation** en s'appuyant sur les méthodes d'expertise immobilières, comptables et commerciales en vigueur.

L'évaluation du fonds de commerce > page 21

- Si vous êtes marié sous le régime de la communauté **et** si le fonds de commerce est un **bien commun**, **l'accord préalable de votre conjoint est nécessaire**.
- Vous devez vérifier également que votre commerce ne se situe pas dans le périmètre de sauvegarde soumis au droit de préemption de votre commune. En effet, la loi PME du 2 août 2005 et son décret d'application du 26 décembre 2007 ont institué un droit de préemption au profit des communes en cas de vente de fonds de commerce. Le maire sur habilitation du conseil municipal peut ainsi s'en porter acquéreur.

Formalité > page 9

- Avant l'acte définitif de vente le vendeur et l'acheteur ont la possibilité de signer une **promesse synallagmatique** appelée aussi **compromis de vente** ; ce pré-contrat écrit a pour objet de préparer la future transaction. Les mentions obligatoires à la signature du contrat de vente doivent y figurer.

La promesse synallagmatique de vente ou compromis de vente constate, par écrit, l'accord des parties sur le prix et sur les modalités de la vente.

> Elle peut stipuler une **clause suspensive** qui retardera ou annulera l'effet du pré-contrat du fait d'un événement indépendant de la volonté des parties tel que par exemple, la condition d'obtention d'un crédit bancaire ou de pièces comptables.

> La promesse synallagmatique de vente peut également prévoir une **clause de dédit** au bénéfice des deux parties et ce dans un délai déterminé. Elle leur permet ainsi de ne pas exécuter leur engagement en versant une somme convenue dans le pré-contrat.

La promesse unilatérale de vente est un contrat écrit à la demande du vendeur dans lequel ce dernier s'engage à vendre son fonds de commerce à des conditions déterminées.

> **L'acheteur est libre** d'acheter ou de renoncer à son projet selon les conditions inscrites au dit contrat.

> S'il ne conclut pas la vente, il peut être amené à verser au vendeur une **indemnité dite d'immobilisation** correspondant au préjudice subi du fait de l'indisponibilité du fonds de commerce.

> La validité d'une promesse unilatérale est liée à son **enregistrement** auprès de l'administration fiscale dans les dix jours de sa signature.

L'ACTE DE VENTE

L'acte de vente d'un fonds de commerce peut être conclu sous **seing privé** ou **devant notaire**. En sus de l'indication du prix, **cinq mentions obligatoires** doivent être portées sur le contrat. Leur **omission** entraîne la nullité de la transaction ; leur **inexactitude** peut engendrer une diminution ou une restitution du prix de vente.

- l'indication d'**origine** et de **propriété** du fonds ;
- l'énonciation des **chiffres d'affaires** réalisés par le vendeur au cours des trois dernières années ;
- l'énonciation des **bénéfices nets commerciaux** réalisés sur ladite période ;
- l'énonciation relative au **bail** ;
- l'état des **privilèges** et du **nantissement**.

En qualité de vendeur, vous devez remplir **quatre obligations** :

- mettre le fonds de commerce, tel qu'il a été évalué et spécifié dans l'acte, à la **disposition de l'acquéreur** ;

- ▶ vous engager à **ne pas porter concurrence** à l'acquéreur en vous établissant à côté du fonds vendu ;
- ▶ garantir l'acquéreur contre les **vices cachés** ;
- ▶ viser avec l'acquéreur tous les **livres comptables** relatifs aux trois dernières années et les tenir à sa disposition.

LES FORMALITES

- ▶ Si votre commerce est situé dans le périmètre de sauvegarde délimité par le conseil municipal de votre commune, vous devez remplir le formulaire cerfa n°13644*01 de déclaration de cession d'un fonds de commerce soumis au droit de préemption. Ce formulaire est à adresser au maire en 4 exemplaires en pli recommandé avec accusé réception.
- ▶ Dès que l'acte de vente a été signé, vous devez effectuer les démarches de **radiation** de votre entreprise auprès du **Centre de Formalités des Entreprises de votre CCI**. Parallèlement, l'acquéreur doit procéder à l'**immatriculation** de son nouvel établissement.

Pour accomplir ces formalités
Pour vous procurer la liste des pièces à fournir
Pour connaître les frais demandés par le Greffe du Tribunal de Commerce

Centres de Formalités des Entreprises
 SEINE ET MARNE (77) : Agence de MEAUX - 12, Boulevard Jean Rose BP 216 77104 MEAUX CEDEX - 01 64 36 32 80
 SEINE ET MARNE (77) : Agence de MELUN - 36, rue Bancel 77007 MELUN CEDEX - 01 64 52 45 01
 YVELINES (78) : Agence de VERSAILLES - 23, Avenue de Paris 78021 VERSAILLES CEDEX - 01 30 84 79 22
 ESSONNE (91) : Agence d'EVRY - 2, Cour Monseigneur Romero BP 135 91025 EVRY CEDEX - 01 60 79 91 59
 VAL D'OISE (95) : Agence de PONTOISE - 34, rue de Rouen BP 149 95304 PONTOISE CEDEX - 01 30 75 35 95
 CCIP : Délégation de PARIS - 2, rue de Viarmes 75001 PARIS - 0 820 012 112
 CCIP : Délégation des Hauts de Seine - 6-8 rue des trois Fontanot 92023 NANTERRE CEDEX - 0 820 012 112
 CCIP : Délégation de Seine-Saint-Denis - 191, avenue Paul Vaillant Couturier 93000 BOBIGNY CEDEX - 0 820 012 112
 CCIP : Délégation du Val de Marne - 8, place Salvador Allende 94011 CRETEIL CEDEX - 0 820 012 112

- ▶ Dès que la vente est conclue, l'acquéreur doit **enregistrer** le contrat de vente auprès de la Recette des Impôts.
- ▶ Dans les **15 jours** qui suivent la signature du contrat, la vente doit être **publiée** dans un journal d'annonces légales puis dans les 15 jours suivants celle-ci, au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC). Cette publicité a pour objet de permettre aux créanciers du vendeur de faire opposition au paiement du prix ou d'empêcher une sous-évaluation du fonds de commerce en demandant la revente du fonds aux enchères majoré d'un sixième de son prix. Le droit d'opposition est une procédure qui permet ainsi aux créanciers du vendeur d'obtenir le paiement de leur créance.

Publicité effectuée dans le cadre des formalités d'enregistrement
par le Greffe du Tribunal de Commerce
 via le Centre de Formalités des Entreprises de votre CCI.

- ▶ Le **délai d'opposition des créanciers** est de **dix jours** à compter de la dernière des publications - en l'occurrence l'insertion au BODACC - Le vendeur a cependant la possibilité d'agir contre l'opposition.

LE PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

Différentes modalités de paiement peuvent être envisagées.

- ▶ **Le paiement comptant**
 le paiement par chèque est couramment utilisé. Il est recommandé d'exiger de l'acquéreur la présentation d'un **chèque certifié** par son banquier.
- ▶ **Le paiement différé**
 les parties peuvent convenir d'avoir recours à un crédit vendeur. Le prix est alors payé par fractions étalées sur une période plus ou moins longue. Le paiement s'effectue par **billets de fonds**, c'est-à-dire des billets à ordre ou des lettres de change.
- ▶ **La clause d'exigibilité immédiate**
 dans le cas où cette clause est prévue au contrat, elle mentionne le paiement immédiat en cas de revente du fonds par l'acquéreur.



Les parties peuvent prévoir de verser le montant de la vente à un tiers en qualité de séquestre. L'objet du séquestre est de **garder le prix** de cession et de recevoir toutes les oppositions et saisies des créanciers et de l'administration fiscale. Le séquestre peut être un avocat, un notaire ou toute autre personne. Sauf clause contraire, les frais et les honoraires du séquestre sont à la charge de l'acquéreur. Le versement du prix du fonds est généralement déposé par le séquestre dans une banque au minimum pour une durée de trois mois.

LA FISCALITE

Dans quel cas suis-je exonéré ? > page 35

JE CEDE MON DROIT AU BAIL

Vous avez la possibilité de céder votre droit au bail quand la vente du fonds de commerce présente une difficulté, voire est impossible. C'est notamment le cas lorsque le local commercial est situé dans une zone d'activité commerciale importante. La seule valeur du commerce peut alors résider dans celle de son droit au bail. La cession du droit au bail se matérialise par un contrat écrit.

LES CLAUSES LIMITATIVES

Avant toute démarche, vous devez vous assurer que votre contrat de bail ne prévoit pas de clauses limitatives.

- ▶ **Clause interdisant la cession du bail en dehors de la vente du fonds de commerce**
 - Si cette clause existe, vous devez obtenir l'accord préalable du propriétaire des murs (le bailleur).
- ▶ **Clause concernant la ou les activités autorisées dans les locaux loués**
 - L'activité envisagée par le repreneur du bail doit être mentionnée dans le contrat de bail. Cette mention peut être expresse ou implicite (bail tous commerces).
 - A défaut, le locataire doit obtenir du propriétaire des murs l'autorisation de changer ou d'ajouter une activité au bail (procédure de déspécialisation). Cette déspécialisation peut entraîner une augmentation de loyer.
- ▶ **Clause de garantie solidaire du paiement des loyers**
 - Elle a pour objet de permettre au propriétaire des murs de poursuivre le vendeur du bail en recouvrement des loyers impayés par le nouveau locataire.
 - Seule une dispense expresse du propriétaire des murs, inscrite dans le bail, peut décharger le cédant de cette obligation de solidarité.
- ▶ **Clause d'agrément du repreneur par le bailleur**
 - Elle n'autorise pas pour autant le propriétaire à refuser l'acquéreur sans raison valable.
- ▶ **Clause imposant un formalisme particulier**
 - Une disposition peut, par exemple, obliger le locataire à effectuer la cession de son bail, en présence du propriétaire, devant un notaire déterminé.



Clause portant sur le renouvellement du bail

Les parties doivent s'assurer que l'acquéreur puisse justifier, à titre personnel, de trois ans d'exploitation d'un fonds de commerce pour prétendre au droit de renouvellement du bail. Une cession de bail seule devra donc s'effectuer au maximum avant la 6^{ième} année, pour ne pas porter préjudice à l'acquéreur.

LE CONTRAT DE CESSION

Le contrat de cession est un **contrat écrit** dans lequel sont prévues les modalités d'exécution des obligations. C'est un acte **sous seing privé** ou **notarié**.

- ▶ Au moment de la cession, le cédant doit garantir à l'acquéreur l'**existence du bail**. Autrement dit, vous devez apporter la preuve à l'acquéreur que votre contrat de bail n'a pas été résilié.
- ▶ L'acquéreur s'engage à **payer le prix prévu** pour la cession.
 - En cas de paiement comptant, il est important de prévoir un mode de **paiement sécurisé**, tel qu'un chèque certifié par le banquier de l'acheteur. En cas de paiement à terme, il est recommandé de prendre une **garantie de paiement**, tel que le nantissement du fonds de commerce.

LE CAS DE LA CESSION DE DROIT AU BAIL POUR UN DEPART A LA RETRAITE OU EN CAS D'INVALIDITE

Le titulaire d'un bail commercial, qui souhaite bénéficier de ses droits à la retraite ou d'une pension d'invalidité, peut à tout moment le céder pour une activité différente de celle exercée (articles L. 145-4 alinéa 4 et L. 145-51 du Code de Commerce).

► Une procédure formelle par acte d'huissier

Vous devez signifier à votre bailleur ainsi qu'à vos créanciers inscrits sur le fonds de commerce votre intention de céder le bail en précisant la **nature** des nouvelles activités envisagées et le **prix** de cession proposé. Vous n'avez aucune obligation de mentionner le nom de l'acquéreur.

► Dans un délai de **deux mois** à compter de la signification du congé, **votre bailleur peut :**

- **exercer son droit de préemption** : il bénéficie alors d'une priorité de rachat du droit de bail aux conditions mentionnées dans la signification du congé, notamment en ce qui concerne le prix de la cession.
- **exercer son droit d'opposition** : il peut s'opposer à l'exercice des nouvelles activités envisagées et doit, pour cela, saisir le Tribunal de Grande Instance du lieu où est situé le fonds de commerce.
- **accepter le projet de cession** : il peut accepter la cession purement et simplement. Le silence gardé pendant deux mois vaut également acceptation des nouvelles activités.

LES FORMALITES

- Vous devez vérifier préalablement à la vente que votre local ne se situe pas dans le périmètre de sauvegarde soumis au droit de préemption de votre commune. En effet, la loi PME du 2 août 2005 et son décret d'application du 26 décembre 2007 ont institué un droit de préemption au profit des mairies en cas de cession de bail commercial. Votre commune peut ainsi s'en porter acquéreur.

Si tel est le cas, vous devez remplir le formulaire cerfa n°13644*01 de déclaration de cession soumise au droit de préemption. Ce formulaire est à adresser au maire en 4 exemplaires par pli recommandé avec accusé réception.

- Vous devez signifier la cession du droit au bail par acte d'huissier au propriétaire des murs commerciaux afin de la rendre opposable à ce dernier.
- Vous devez effectuer la radiation de votre entreprise auprès du **Centre de Formalités des Entreprises de votre CCI** et enregistrer l'acte de cession auprès de votre **centre des impôts** afin de vous acquitter des droits d'enregistrement.

Centres de Formalités des Entreprises

SEINE ET MARNE (77) : Agence de MEAUX - 12, Boulevard Jean Rose BP 216 77104 MEAUX CEDEX - 01 64 36 32 80
SEINE ET MARNE (77) : Agence de MELUN - 36, rue Bancel 77007 MELUN CEDEX - 01 64 52 45 01
YVELINES (78) : Agence de VERSAILLES - 23, Avenue de Paris 78021 VERSAILLES CEDEX - 01 30 84 79 22
ESSONNE (91) : Agence d'EVRY - 2, Cour Monseigneur Romero BP 135 91025 EVRY CEDEX - 01 60 79 91 59
VAL D'OISE (95) : Agence de PONTOISE - 34, rue de Rouen BP 149 95304 PONTOISE CEDEX - 01 30 75 35 95
CCIP : Délégation de PARIS - 2, rue de Viarmes 75001 PARIS - 0 820 012 112
CCIP : Délégation des Hauts de Seine - 6-8 rue des trois Fontanot 92023 NANTERRE CEDEX - 0 820 012 112
CCIP : Délégation de Seine-Saint-Denis - 191, avenue Paul Vaillant Couturier 93000 BOBIGNY CEDEX - 0 820 012 112
CCIP : Délégation du Val de Marne - 8, place Salvador Allende 94011 CRETEIL CEDEX - 0 820 012 112

CCIP SERVICES / Inforeg

08 99 705 100 (1, 35 €/appel + 0,34 €/mn)
du lundi au jeudi de 9h à 17h 30 - vendredi de 9h à 13h
www.inforeg.ccip.fr

LOCATION-GERANCE MON FONDS DE COMMERCE

La location-gérance ou *gérance libre* est un contrat aux termes duquel le propriétaire d'un fonds de commerce loue celui-ci à un locataire-gérant qui l'exploite à ses risques et périls. Cette formule est intéressante à plus d'un titre. Elle vous permet de maintenir votre fonds de commerce dans votre patrimoine, de vous assurer un revenu sans l'exploiter et, le cas échéant, de former un successeur. Pour sa part, votre locataire testera l'activité et bénéficiera de votre savoir-faire, avant de s'engager définitivement dans le rachat du fonds de commerce.

UN CONTRAT SOUMIS A CONDITIONS

► Pour le propriétaire du fonds

Il doit avoir exploité le fonds de commerce pendant au moins **deux ans**. Il doit s'assurer que le contrat de bail **n'interdit pas** directement ou indirectement la location-gérance. Aucune de ces conditions ne sont exigées en cas de décès ou de séparation (sous conditions).

► Pour le locataire-gérant

Il doit avoir la capacité d'exercer l'activité envisagée et devra **exploiter le fonds de commerce en l'état, sans en changer l'activité**. Il lui appartient de s'immatriculer au **Registre du Commerce et des Sociétés** via le Centre de Formalités des Entreprises de sa CCI. Sa déclaration devra contenir des informations sur l'identité et le domicile du propriétaire, la durée du contrat ainsi que le montant du loyer et -s'il existe une clause de promesse unilatérale d'achat- le prix d'acquisition du fonds au terme du contrat de location-gérance. Dans les **quinze jours** qui suivent la conclusion du contrat, il appartient au locataire-gérant de publier un avis **dans un journal d'annonces légales**.

Centres de Formalités des Entreprises

SEINE ET MARNE (77) : Agence de MEAUX - 12, Boulevard Jean Rose BP 216 77104 MEAUX CEDEX - 01 64 36 32 80
 SEINE ET MARNE (77) : Agence de MELUN - 36, rue Bancel 77007 MELUN CEDEX - 01 64 52 45 01
 YVELINES (78) : Agence de VERSAILLES - 23, Avenue de Paris 78021 VERSAILLES CEDEX - 01 30 84 79 22
 ESSONNE (91) : Agence d'EVRY - 2, Cour Monseigneur Romero BP 135 91025 EVRY CEDEX - 01 60 79 91 59
 VAL D'OISE (95) : Agence de PONTOISE - 34, rue de Rouen BP 149 95304 PONTOISE CEDEX - 01 30 75 35 95
 CCIP : Délégation de PARIS - 2, rue de Viarmes 75001 PARIS - 0 820 012 112
 CCIP : Délégation des Hauts de Seine - 6-8 rue des trois Fontanot 92023 NANTERRE CEDEX - 0 820 012 112
 CCIP : Délégation de Seine-Saint-Denis - 191, avenue Paul Vaillant Couturier 93000 BOBIGNY CEDEX - 0 820 012 112
 CCIP : Délégation du Val de Marne - 8, place Salvador Allende 94011 CRETEIL CEDEX - 0 820 012 112

LE CONTRAT DE LOCATION-GERANCE

La loi n'impose ni forme ni contenu.

Les parties sont libres de convenir de la **durée** de leur engagement contractuel. Généralement, le contrat de location-gérance court sur **un an** et est **renouvelable par tacite reconduction**.



Pour éviter la tacite reconduction

Le propriétaire du fonds de commerce a la possibilité d'envoyer à son locataire-gérant une lettre recommandée avec accusé de réception pour lui indiquer qu'il n'entend pas renouveler le contrat.

► Le contrat de location-gérance prévoit, dans la plupart des cas, le versement d'un dépôt de garantie.

Il a pour objet de garantir, au propriétaire du fonds de commerce, la bonne exécution du contrat : paiement des loyers, détériorations éventuelles du matériel ou des équipements, dettes payées pour le compte du locataire-gérant ...

FORMALITES

Le contrat de location-gérance doit faire l'objet d'une publication dans un journal habilité à produire des annonces légales.

Le locataire-gérant doit s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés.

LA REDEVANCE

► Le locataire-gérant vous doit un loyer appelé redevance.

Librement fixée par les parties, son existence est une condition essentielle de la location-gérance. Le propriétaire du fonds qui souhaite se prémunir contre certaines conséquences économiques, peut envisager sa révision.

DES DROITS ET DES OBLIGATIONS RECIPROQUES

► Le bailleur

- Reste **propriétaire du fonds de commerce** (le temps de la location gérance) ;
- Doit remettre au locataire-gérant les **biens, objets de la location**, à l'exclusion des marchandises qui ne peuvent être louées ; celles-ci sont souvent vendues au nouvel exploitant ;
- Même en l'absence de clause de non-concurrence, il s'abstient d'exercer toute activité susceptible de concurrencer celle du fonds ;
- **Sur le plan fiscal**, il est passible de la TVA sur les redevances qu'il perçoit, et d'une cotisation minimale au titre de la taxe professionnelle. Il est également assujéti à l'impôt sur le revenu au titre des BIC pour les redevances versées par le locataire ;
- Pendant les six premiers mois à compter de la publicité du contrat, le loueur est **responsable solidairement des dettes d'exploitation** du locataire-gérant et pendant toute la durée du contrat du **paiement des impôts directs** (impôt sur le revenu, taxe professionnelle...) et des **plus-values**.
- Ses **créanciers** ont trois mois, à compter de cette publicité, pour demander au tribunal de commerce de rendre exigibles immédiatement les dettes.

► Le locataire-gérant

- exploite le fonds de commerce **à ses risques et périls**. Le propriétaire du fonds n'est pas responsable de son exploitation ;
- doit tirer profit du fonds de commerce et ne pas le laisser périliter. Il ne peut effectuer aucun acte susceptible de **porter atteinte à la clientèle** ou de **la détourner** ;
- n'est **pas tenu de reprendre les contrats** en cours du propriétaire à l'exception des contrats de travail ;
- est **responsable des dettes contractées** dans le cadre de son exploitation ;
- peut **déduire la TVA** qui grève la redevance versée au bailleur.

L'EXTINCTION DU CONTRAT DE LOCATION - GERANCE

► Deux situations doivent être envisagées :

- **Contrat de location gérance, conclu pour une durée déterminée** : la gérance libre prend fin, en principe, à l'arrivée du terme prévu ;
- **Contrat de location gérance, conclu pour une durée indéterminée** : le locataire gérant peut résilier unilatéralement le contrat sous réserve de respecter un délai de préavis dit raisonnable



A défaut de renouvellement du contrat, le fonds loué est restitué au propriétaire avec tous les éléments d'origine ; ce dernier peut le reprendre sans avoir à verser d'indemnité au locataire-gérant.



La cessation du contrat de la location gérance donne lieu aux mêmes **formalités de publicité** que son démarrage.

► La fin du contrat rend les dettes liées à l'exploitation du locataire-gérant **immédiatement exigibles**.

- Le propriétaire n'est pas tenu, à l'exception des **contrats de travail**, de reprendre les contrats en cours passés par le locataire-gérant. Il doit restituer le **dépôt de garantie** au locataire sous réserve des dettes payées pour le compte de ce dernier.

Modèles d'avis de publication

Le contenu de cet avis n'étant pas réglementé, le présent document n'a qu'une valeur indicative

MISE EN LOCATION GERANCE D'UN FONDS DE COMMERCE

AVIS DE PUBLICATION

Par acte sous seing privé (ou acte notarié) en date du enregistré à
sous le numéro, M./Mme/Mlle(nom, prénoms)
demeurant à

ou si le bailleur du fonds de commerce est une personne morale :

la société (forme et dénomination sociales)
dont le siège social se trouve sis à

a confié à M./Mme/Mlle (nom, prénoms) demeurant à
.....

la location-gérance d'un fonds de commerce de (préciser la nature du fonds) exploité
à(adresse) pour une durée de qui court à compter du,
renouvelable chaque année par tacite reconduction.

Le contenu de cet avis n'étant pas réglementé, le présent document n'a qu'une valeur indicative

FIN DE LA LOCATION GERANCE D'UN FONDS DE COMMERCE

AVIS DE PUBLICATION

La location-gérance du fonds de commerce de (préciser la nature du fonds de
commerce) exploité à (adresse), qui avait été consentie par acte sous seing privé
(ou acte notarié) en date du, enregistré à sous le numéro
....., par M./Mme/Mlle (nom, prénoms) demeurant à
.....

ou si le bailleur du fonds de commerce est une personne morale :

par la société (forme et dénomination sociales) dont le siège social se
trouve sis à.....

à M./Mme/Mlle (nom, prénoms) demeurant à
.....
a pris fin le

J'ORGANISE MA SUCCESSION

PAR DONATION OU TESTAMENT

L'organisation d'une succession par donation ou par testament génère un certain nombre d'incidences sur l'état d'un patrimoine. Les dispositions à prendre diffèrent selon que vous souhaitez ou non conserver votre fonction de dirigeant ou des intérêts dans votre affaire.

LA TRANSMISSION PAR DONATION

Si vous avez décidé de vous retirer sans délai de l'exploitation de votre affaire, vous avez la possibilité d'en effectuer la donation de votre vivant. On parle de **donation entre vifs**.

► **La donation directe, ordinaire ou simple**

est un acte par lequel le dirigeant transfère, de son vivant (sauf en cas de donation entre époux), la **propriété de son entreprise individuelle à son successeur**, qui l'accepte sans contrepartie financière. Elle a l'avantage de permettre la composition de lots précis ou simplement l'attribution d'un seul bien ou d'une seule masse de biens. Elle est irrévocable et doit être passée devant un notaire.

► **La donation-partage**

est un acte notarié par lequel un dirigeant donne de son vivant - et irrévocablement - tout ou partie de ses biens **à tous ses descendants ou à des personnes tiers**. Il en effectue le partage entre eux. Les donataires deviennent immédiatement propriétaires des biens distribués.



La donation partage présente l'avantage de simplifier la succession de l'entreprise car elle distribue, **avec l'accord exprès de tous les héritiers**, le patrimoine du dirigeant.

LA TRANSMISSION PAR TESTAMENT

► **Le testament** est un acte révocable à tout moment par lequel son rédacteur dispose de son vivant, de tout ou partie de ses biens. Il ne prendra effet qu'au décès de ce dernier.

► **Le testament partage** a pour objet de répartir tout ou partie des biens du chef d'entreprise. Le transfert de propriété des biens légués ne se réalise qu'après son décès.



Le ou les héritiers ont la possibilité de **renoncer au testament partage**. Ils perdent alors tous leurs droits sur la succession.

LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Des droits d'enregistrement sont exigibles sur les transmissions entre vifs - on parle alors de **droits de donation**. A la suite d'un décès, on parle de **droits de succession**. Ils sont, en principe supportés par le bénéficiaire. En cas de donation, le donateur peut décider de les prendre en charge.

► **Les droits d'enregistrement sont généralement progressifs et calculés par tranche**. Ils varient en fonction de la valeur du bien, du lien de parenté entre le donateur et le bénéficiaire, de l'âge du donateur et de l'existence de donations antérieures. Les donations comme les successions bénéficient d'abattements. On retiendra notamment :

- l'exonération des droits de succession et de donation porte sur 75 % de la valeur des biens meubles et immeubles affectés à l'entreprise individuelle. Cette exonération est possible lorsque les conditions suivantes sont remplies :
 - l'entreprise, acquise à titre onéreux, a été détenue pendant deux ans par le défunt ou donateur (*aucun délai de détention n'est exigé lorsque l'entreprise a été créée ou a été acquise à titre gratuit*),
 - chaque héritier s'engage à conserver pendant quatre ans les biens affectés à l'exploitation de l'entreprise,
 - l'un des héritiers doit poursuivre pendant trois ans l'exploitation effective de l'entreprise cédée,
 - l'entreprise exerce une activité commerciale ou artisanale,
- les donations d'entreprise avec réserve d'usufruit bénéficient également, sous conditions, du régime d'exonération partielle des droits de mutation.
- sous certaines conditions, les donations en pleine propriété aux salariés d'un fonds de commerce sont exonérées de droits de mutation, si la valeur des actifs faisant l'objet de la donation est inférieure à 300 000 €.



Toutes les donations (en nue-propriété, en usufruit ou en pleine propriété) bénéficient d'abattements liés à l'âge du donateur.



Il existe un large dispositif d'abattements en matière de successions et de donations dont le régime a été profondément modifié par la loi n° 2007-1223 dite TEPa du 21 août 2007 (abattement général de 50 000 € sur les successions en ligne directe et entre époux supprimé, alignement du régime du partenaire d'un pacs sur celui du conjoint du défunt ou donateur, triplement des abattements pour les ascendants, descendants, frères et sœurs...) :

PRENEZ CONSEIL

Les conseils d'un notaire ou d'un avocat seront utiles pour vous aider à trouver une solution adaptée à votre propre situation.

JE RESILIE MON BAIL PAR ANTICIPATION

Titulaire d'un bail commercial, vous n'êtes pas libre de partir quand vous le souhaitez. Vous avez cependant la possibilité de résilier votre contrat par anticipation, à l'expiration d'une période triennale, en cas de départ à la retraite du commerçant ou d'invalidité, ou encore à la suite d'une résiliation amiable du bail.

article L. 145-4 du Code de Commerce

LA FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Sous réserve qu'aucune clause dans votre contrat de bail ne vous prive de la faculté de la résiliation avant la neuvième année, vous pouvez signifier votre congé - sans obligation de motivation - à l'expiration d'une période triennale, c'est-à-dire au **terme de la 3^{ème} année, de la 6^{ème} année ou de la 9^{ème} année**. Vous devez respecter la procédure suivante :

- **Le congé est impérativement délivré par acte d'huissier.**
Tout congé délivré sous une autre forme, même prévue au bail (lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale) **est considéré comme nul**. Peu importe votre bonne ou mauvaise foi, le bailleur peut se prévaloir de cette irrégularité pour ne pas donner suite à votre demande.
- **Le congé doit être signifié 6 mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours.**
Tout congé signifié postérieurement ne pourra prendre effet qu'à l'issue de la période triennale suivante. Les loyers et charges seront dus jusqu'au terme de cette période à l'issue de laquelle vous avez obligation de restituer les locaux. Une clause peut prévoir un préavis plus long, mais en aucun cas un préavis plus court.

RESILIATION EN CAS DE DEPART A LA RETRAITE OU EN CAS D'INVALIDITE

Cette disposition vous concerne si vous souhaitez faire valoir vos droits à la retraite ou bénéficier d'une pension d'invalidité.

- Vous pouvez donner votre congé **à tout moment** en cours de bail.
- Vous devez le signifier au bailleur par acte d'huissier **au moins 6 mois** avant la date de départ prévue.

LA RESILIATION ANTICIPEE AMIABLE

A tout moment, les deux parties peuvent convenir d'une résiliation anticipée du contrat de bail. La rupture doit reposer sur un commun accord et n'est soumise à aucune condition de forme ni de délai sauf disposition contraire du bail.

- La résiliation n'est **définitive qu'à l'expiration du délai** convenu entre les parties et entraîne, pour le locataire, l'obligation de quitter les lieux.
- Elle doit être notifiée **aux créanciers du locataire** qui disposent alors d'un **mois** à compter de la notification, pour solliciter de nouvelles garanties. Aucun formalisme n'est imposé dans ce cas, mais il est vivement recommandé d'envoyer une lettre claire et précise avec demande d'avis de réception.



Quelque soit le motif de la résiliation, il est indispensable que vous réalisiez un **état des lieux** en présence du propriétaire des murs (ou de son représentant) ou d'un huissier.

CCIP SERVICES / Inforeg
08 99 705 100 (1, 35 €/appel + 0,34 €/mn)
du lundi au jeudi de 9h à 17h 30 - vendredi de 9h à 13h
- www.inforeg.ccip.fr

JE SOLLICITE L'INDEMNITE DE DEPART A LA RETRAITE

Sous certaines conditions d'exigibilité, l'indemnité de départ à la retraite a été mise en place pour les commerçants âgés qui ne parviennent pas à vendre leur fonds ou leur droit au bail.

LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION

► L'indemnité de départ à la retraite est conditionnée par l'âge :

- 60 ans révolus si vous cessez définitivement votre activité ;
- 57 ans révolus si la demande est présentée dans le cadre d'une opération collective de restructuration du commerce financée par l'État et si le commerçant ne peut pas percevoir un avantage personnel de vieillesse ;
- sans condition d'âge en cas d'incapacité définitive déclarée par le médecin conseil de la caisse de retraite.

► Vous devez avoir la nationalité française. Peuvent également bénéficier de l'indemnité de départ à la retraite :

- les ressortissants des États membres de l'Espace économique européen ;
- les ressortissants des pays ayant conclu avec la France des conventions d'établissement ;
- les réfugiés et apatrides reconnus par l'OFPRA (Office Français de Protection des Réfugiés et Apatrides) ;
- les ressortissants andorrans exerçant leur activité en France.

► Vous devez avoir cotisé au régime d'assurance - vieillesse des commerçants pendant au moins 15 ans (soit 60 semestres).

Vous devez être en activité au moment de la demande, sauf si celle-ci est présentée par le conjoint survivant après le décès de l'intéressé.

► Vous devez exploiter le fonds dont vous êtes propriétaire au moment de la demande en qualité de commerçant. Vous devrez également poursuivre l'exploitation de celui-ci pendant toute la durée de la procédure d'attribution de l'aide.

► Les revenus pris en compte - sur la moyenne des cinq dernières années civiles d'activité - sont ceux indiqués sur la déclaration des revenus (revenus professionnels et revenus non professionnels). Ils ne doivent pas dépasser certains plafonds. Ainsi :

- pour une personne seule, les ressources totales doivent être inférieures à 11 940 € (dont 5 780 € au maximum pour les ressources non professionnelles) ;
- pour un ménage, les ressources totales doivent être inférieures à 21 210 € (dont 10 490 € au maximum pour les ressources non professionnelles).

N.B. Les ressources non professionnelles comprennent tous les revenus autres que ceux ayant pour origine l'exploitation du fonds.

UNE PROCEDURE A RESPECTER

► Pour faire valoir vos droits, il vous appartient de faire une demande écrite au RSI

► Lors de la vente du fonds de commerce ou du droit au bail

Vous pouvez mettre en vente votre fonds ou votre droit au bail avant d'avoir reçu, via l'intermédiaire de la commission d'attribution de l'aide, la décision du RSI.



Cependant vous ne pouvez pas effectuer cette formalité avant d'avoir reçu l'avis de réception postale du dossier complet envoyé au RSI

► Vous devez cesser toute activité professionnelle

Si vous reprenez une activité professionnelle (indépendante ou salariée) vous devrez rembourser le montant de l'aide perçue.

► **La radiation du Registre du Commerce et des Sociétés**

doit être effectuée, au plus tôt, après réception de la lettre accusant réception de l'ensemble du dossier de demande de l'indemnité auprès du RSI. Elle doit être effectuée dans un délai de **douze mois** suivant la notification de la décision de la Commission d'attribution des aides.

Centres de Formalités des Entreprises

SEINE ET MARNE (77) : Agence de MEAUX - 12, Boulevard Jean Rose BP 216 77104 MEAUX CEDEX - 01 64 36 32 80
SEINE ET MARNE (77) : Agence de MELUN - 36, rue Bancel 77007 MELUN CEDEX - 01 64 52 45 01
YVELINES (78) : Agence de VERSAILLES - 23, Avenue de Paris 78021 VERSAILLES CEDEX - 01 30 84 79 22
ESSONNE (91) : Agence d'EVRY - 2, Cour Monseigneur Romero BP 135 91025 EVRY CEDEX - 01 60 79 91 59
VAL D'OISE (95) : Agence de PONTOISE - 34, rue de Rouen BP 149 95304 PONTOISE CEDEX - 01 30 75 35 95
CCIP : Délégation de PARIS - 2, rue de Viarmes 75001 PARIS - 0 820 012 112
CCIP : Délégation des Hauts de Seine - 6-8 rue des trois Fontanot 92023 NANTERRE CEDEX - 0 820 012 112
CCIP : Délégation de Seine-Saint-Denis - 191, avenue Paul Vaillant Couturier 93000 BOBIGNY CEDEX - 0 820 012 112
CCIP : Délégation du Val de Marne - 8, place Salvador Allende 94011 CRETEIL CEDEX - 0 820 012 112

CCIP SERVICES / Inforeg

08 99 705 100 (1, 35 €/appel + 0,34 €/mn)
du lundi au jeudi de 9h à 17h 30 - vendredi de 9h à 13h
www.inforeg.ccip.fr

LE MONTANT DE L'INDEMNITE

► **L'indemnité, versée en une seule fois, n'est pas imposable.**

Son montant varie :

- pour une personne seule : entre 2 020 € et 12 100 €
- pour un ménage : entre 3 140 € et 18 820 €

Les caisses d'assurance - vieillesse tiennent à la disposition de leurs adhérents les formulaires de demande.

RSI – Régime social des indépendants

www.le-rsi.fr

ORGANIC Hôtellerie, agro-alimentaire, pâtisserie

22 rue Anjou – 75008 Paris
☎ 02 97 24 30 00 – www.organic-hotellerie.com

Caisse nationale de la boucherie (CARBOF-CAVICORG)

57 rue Ampère - 75849 Paris Cedex 17
☎ 01 43 18 31 00

Caisse nationale d'allocation vieillesse de la boulangerie, pâtisserie française

27 avenue Eylau -75782 Paris Cedex 16
☎ 01 53 65 67 67

2. En pratique

L'évaluation du fonds de commerce ...

L'évaluation d'un fonds de commerce est un exercice délicat. Pour établir un diagnostic approfondi des éléments qui le constituent, le recours à des spécialistes - experts en estimation de fonds de commerce, agents immobiliers, experts-comptables - est recommandé. Il existe plusieurs méthodes pour déterminer la valeur d'un fonds de commerce. En toute logique, chaque partie choisira la plus favorable à ses intérêts.

L'ÉVALUATION PAR LE CHIFFRE D'AFFAIRES

- ▶ Couramment utilisée par les experts et les tribunaux, la méthode d'évaluation par le chiffre d'affaires consiste :
- à dégager le **chiffre d'affaires annuel moyen des trois dernières années** d'exploitation. Le chiffre à prendre en compte s'entend **TTC** et **hors valeur des marchandises** qui doivent faire l'objet d'une évaluation distincte ;
- à appliquer sur le chiffre d'affaires TTC réalisé au cours des trois dernières années, un **pourcentage généralement compris entre 40 et 100**, en fonction de la nature du commerce considéré.

Votre **service des impôts** des entreprises vous communiquera le barème en vigueur |

L'ÉVALUATION PAR LE BÉNÉFICE

- ▶ L'évaluation par le bénéfice consiste à :
- calculer le **bénéfice annuel moyen des trois dernières années d'exploitation**. Après avoir calculé cette moyenne, il faut ensuite corriger ce résultat en réintégrant les éléments déductibles sur le plan comptable tels que la rémunération du dirigeant, les charges sociales, les amortissements, les intérêts et agios d'emprunts...
- multiplier ce bénéfice par **un coefficient qui peut varier entre 3 et 5** selon la localisation et la nature du fonds de commerce considéré.

LES AUTRES METHODES

- ▶ Le **loyer du local commercial**, le **prix au mètre carré** ou de la **redevance de gérance libre** peuvent également servir de base à l'évaluation d'un fonds de commerce.
- ▶ La comparaison avec les **prix pratiqués sur le marché pour la même catégorie de fonds** peut également être retenue. Sont alors considérés : **le secteur d'activité, le volume d'affaires, l'emplacement commercial, la surface et l'état des locaux**.

NOTA

- ✓ Les barèmes **les plus élevés** s'appliquent aux fonds localisés dans des zones attractives ou dont les locaux sont spacieux et en bon état.
- ✓ Les pourcentages et les coefficients ne sont pas utilisés quand le chiffre d'affaires annuel atteint une **somme importante**.
- ✓ Dans tous les cas, il convient de se référer aux **usages** de la profession.

Passer une annonce ...

Pour vendre un fonds de commerce, un droit au bail, une entreprise, le recours aux petites annonces donne généralement de bons résultats. Plusieurs pistes s'offrent à vous.

► Le réseau «*Passer le Relais Commerce*»

La bourse d'opportunités d'affaires du réseau « *Passer le relais* » a pour objectif de faciliter la transmission des établissements commerciaux en Ile-de-France. Elle fonctionne sous l'égide de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris de la façon suivante :

- votre **annonce**, rédigée avec l'aide de votre conseiller, sera diffusée anonymement sur le site Internet **www.passerlerelais.fr** et le cas échéant, sur les supports papier ou électronique des partenaires du réseau. Vous serez averti dès qu'un repreneur s'intéressera à votre offre. Dans le cas où vous l'acceptez, vous serez mis en relation avec le(s) repreneurs sélectionné(s) à votre convenance.
- Les conseillers de la CCIP sont à votre disposition pour vous accompagner dans la **rédaction de votre annonce**. Ils sont disponibles sur rendez-vous.

CCIP - Délégation de Paris -2, place de la Bourse 75002 PARIS
transcom75@ccip.fr - Tél. : 01 53 40 46 90

CCIP - Délégation des Hauts de Seine - 21/23, rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE
transmission92@ccip.fr - Tél. : 01 46 14 26 35

CCIP - Délégation de la Seine-Saint-Denis - 191, avenue Paul Vaillant Couturier 93 000 BOBIGNY
fsun@ccip.fr - Tél. : 01 48 95 10 45

CCIP - Délégation du Val de Marne - 8, place Salvador Allende 94 011 CRETEIL Cédex
nboufedji@ccip.fr - Tél. : 01 49 56 57 97

CCI de Versailles Val d'Oise-Yvelines - 21 avenue de Paris 78021 VERSAILLES Cedex
bassaoui@versailles.cci.fr - Information tél. : 0 820 078 095 (Pôle Info Contact)

CCI de l'Essonne - 2 cours Monseigneur ROMERO BP 135 - EVRY Cedex
m.bonis@essonne.cci.fr - Tél.: 01 60 79 90 13

CCI de Seine-et-Marne

Melun - 36/38 rue Bancel 77007 MELUN - mireille.carre@cci77.cci.fr - Tel : 01 64 52 45 01

Meaux - 12 boulevard Jean Rose 77100 MEAUX - lionel.becquart@cci77.cci.fr - Tél : 01.64.36.32.66

► La bourse des opportunités d'affaires de votre fédération professionnelle

Ces bourses d'opportunités sont publiées dans les journaux professionnels ou sur les sites Internet correspondants.

► Les journaux spécialisés

Ces publications, généralement mensuelles, sont disponibles chez votre marchand de journaux. Le tarif des annonces varient en fonction de la diffusion et des prestations proposées.

ICF L'argus des commerces

6 bis rue Gambetta - 92003 Nanterre Cedex
☎ 01 46 69 10 10 - www.cession-commerce.com

PIC International

93/95 avenue des Champs Elysées - 75008 Paris
☎ 01 47 23 00 07 - www.pic-inter.com

Bureaux et Commerces

40 rue du Docteur Roux - 75724 Paris Cedex
☎ 01 40 56 35 35 - www.bureaux-commerces.com
(groupe De Particulier à Particulier)

► **Les agences du réseau FNAIM**

Fédération Nationale des Agences Immobilières
129 rue Faubourg Saint Honoré – 75 008 Paris
☎ 01 40 20 77 00 - www.fnaim.fr

► **Le Service économique de la mairie de votre commune**

► **Le bouche à oreille**

Une transmission repose souvent sur la confidentialité. Une information largement diffusée auprès de votre banquier, expert-comptable, fournisseur, assureur, clients n'est cependant pas à négliger...



Il est important de vous préparer pour bien recevoir les candidats repreneurs.

Pensez à préparer un **argumentaire de vente** ainsi qu'un **dossier de présentation de votre commerce** : zone de chalandise, diagnostic financier, humain, technique, commercial ...

La liquidation du stock de marchandises ...

Les liquidations sont des ventes accompagnées et précédées de publicité. Elles sont destinées, par une réduction de prix, à l'écoulement accéléré de la totalité ou d'une partie des marchandises d'un commerce. Elles ne peuvent être effectuées que dans le cadre d'une décision de cessation ou de changement d'activité, d'une suspension saisonnière ou d'une modification substantielle des conditions d'exploitation.

NOTA

L'ordonnance du 25 mars 2004 a modifié la réglementation relative à la liquidation des stock de marchandises. L'arrêté du 26 janvier 2005 met en application ces nouvelles mesures. Les ventes en liquidation sont désormais soumises à un régime déclaratif et non plus d'autorisation.

CARACTERISTIQUES

- ▶ **Les opérations de liquidation peuvent porter sur la totalité du stock ou uniquement sur une partie de celui-ci.**

Seules les **marchandises, neuves** ou **d'occasion**, figurant sur l'inventaire fourni à l'appui de la déclaration, peuvent faire l'objet d'une mise en liquidation. Les produits doivent provenir de l'établissement commercial (réserves comprises) du demandeur. Sont donc exclus ceux détenus dans les entrepôts situés en dehors de l'établissement.

- ▶ **La durée maximale** d'une opération de liquidation est de **deux mois**.
- ▶ **L'annonce de réduction de prix** doit être conforme aux règles de publicité des prix en cas de ventes avec rabais.
Elle doit notamment s'adresser à **l'ensemble des consommateurs** et indiquer **l'importance de la réduction** en valeur absolue ou en pourcentage par rapport au prix de référence (prix le plus bas pratiqué au cours des trente derniers jours).
- ▶ **La liquidation du stock de marchandises doit faire l'objet d'une publicité**
L'affichage d'une copie du récépissé de déclaration délivrée par la préfecture doit être lisible de la voie publique. Celui-ci doit mentionner la **date du récépissé de déclaration délivrée par la préfecture**, la nature des marchandises sur lesquelles porte l'opération lorsque la liquidation ne concerne pas la totalité du stock.

LA DECLARATION PREALABLE DE VENTE EN LIQUIDATION

- ▶ La déclaration préalable de vente en liquidation doit être adressée au **préfet du département** où est situé l'établissement commercial concerné, **deux mois au moins** avant la date prévue pour le début de l'opération.



Ce délai est réduit à **cinq jours** lorsque le motif invoqué, à l'appui de la demande, est consécutif à un événement imprévu tel qu'un décès, un incendie, une inondation...

- ▶ **La déclaration préalable** de liquidation de stock doit mentionner :
 - l'identité ou la dénomination sociale de la personne, physique ou morale, qui sollicite l'autorisation ;
 - le nom commercial et l'adresse de l'établissement commercial concerné ;
 - le motif, la date de début et la durée de la liquidation envisagée ;
 - la déclaration doit être signée par le vendeur ou par la personne qui a la qualité de le représenter.

La déclaration est accompagnée des documents suivants :

- une pièce justifiant du motif de la demande ;
- un inventaire détaillé, des marchandises dont l'écoulement accéléré est envisagé dans le cadre de l'opération de liquidation. La nature et dénomination précise des articles, quantités, prix de vente, prix d'achat moyen hors taxes (les produits dont le prix de vente unitaire est inférieur à 5€ peuvent être décrits par lots homogènes) doivent être renseignés sur l'inventaire ;
- un extrait récent (moins de trois mois) du RCS.

► **Dans le délai de 15 jours maximum, le Préfet délivre le récépissé de déclaration**

A défaut de réponse dans le délai imparti, la déclaration est **réputée acquise**. La déclaration précise l'**identité** ou la dénomination sociale du déclarant, le **nom**, l'**adresse** et le **numéro unique d'identification de l'établissement commercial** concerné par la liquidation (SIRET), ainsi que le **motif**, la **date de début** et sa **durée**. Le récépissé de déclaration est daté.

LE CONTROLE ET LES RISQUES ENCOURUS

► **Procéder à une liquidation de stock sans autorisation présente de réels risques.**

- toute personne qui procède à une liquidation de stock sans autorisation peut être condamnée à verser des dommages et intérêts pour **concurrence déloyale** ;
- **l'absence d'affichage du récépissé de déclaration** dans les conditions exposées ci-avant ou d'une mention obligatoire dans toute publicité relative à une opération de liquidation est punie d'une amende de 1 500 € (3 000 € en cas de récidive) ;
- le fait de procéder à une liquidation sans déclaration préalable est puni d'une amende de **15 000 € d'amende au plus**. Les personnes morales déclarées pénalement responsables encourt une amende 75 000 € ;
- une **publicité** relative à une opération non autorisée sera sanctionnée par 37 500 € d'**amende** au plus. Le maximum de l'amende pouvant atteindre 50 % du montant des dépenses consacrées à la publicité.

CCIP SERVICES / Inforeg

08 99 705 100 (1,35 €/appel + 0,34 €/mn)

du lundi au jeudi de 9h à 17h 30 - vendredi de 9h à 13h

www.inforeg.ccip.fr

MODELE DE DECLARATION PREALABLE A UNE VENTE EN LIQUIDATION

1. Déclarant

Nom, prénoms :
Nom d'usage (le cas échéant) :
Pour les personnes morales, nom et prénom du représentant légal ou statutaire :
Adresse :
Complément d'adresse :
Code postal :Localité de destination :
Téléphone :

2. Etablissement commercial concerné par l'opération de liquidation

Nom de l'enseigne :
Adresse :
Code postal : Complément d'adresse :
Nature de l'activité :
N° d'immatriculation SIRET de l'établissement :

3. Objet de la déclaration

Motif générateur (cocher) :
☐ Cessation d'activité
☐ Suspension saisonnière d'activité.
☐ Changement d'activité.
☐ Modification substantielle des conditions d'exploitation.
Nature des marchandises liquidées :
Date de début de la liquidation : Durée :

4. Pièces jointes à la déclaration

(1). Inventaire des marchandises concerné par l'opération de liquidation conforme à l'article 1er du décret n° 2005-39 du 18 janvier 2005.
Extrait récent du RCS.

5. Engagement du déclarant

Je soussigné(e), auteur de la présente déclaration, (2) ,.....certifie exacts les renseignements qui y sont contenus et m'engage à respecter les dispositions prévues à l'article L. 310-1 du code de commerce et à ses textes d'application.

Date et signature

Toute fausse déclaration préalable de vente en liquidation constitue un faux et usage de faux passible des peines d'amende et d'emprisonnement prévues aux articles 441-1 et suivants du code pénal.

6. Cadre réservé à l'administration

Date d'arrivée :
N° d'enregistrement :
Date limite de notification de la liste des pièces à fournir :
Date d'arrivée du dossier complet :
Date de délivrance et numéro de récépissé de déclaration :
Observations :

(1) Toute pièce justifiant, selon le motif de la demande, de la perspective d'une cessation de commerce, d'une suspension saisonnière, d'un changement d'activité ou d'une modification substantielle des conditions d'exploitation et, notamment, en cas de prévision de travaux, le(s) devis correspondant(s). (2) Nom et prénom du déclarant.

La fiscalité ...

La cessation d'activité (départ en retraite, vente de parts sociales ou d'actions, vente de fonds de commerce, décès de l'exploitant...) entraîne le paiement immédiat de certains impôts relatifs à l'activité concernée : impôt sur les bénéfices de l'entreprise, TVA, taxe professionnelle ...

LES DERNIERS BENEFICES

L'imposition des bénéfices concerne les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu (IR) dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Le recouvrement de cet impôt est en principe immédiat.

LES OBLIGATIONS DECLARATIVES

Dans un délai de 60 jours suivant la cessation d'activité, vous devez déposer au service des impôts des entreprises dont dépend votre activité, une ultime **déclaration de résultat** (n° 2031) dite déclaration spéciale constatant :

- les bénéfices réalisés depuis le dernier exercice clos jusqu'à la date de cession ou de cessation d'activité
- les **bénéfices en sursis d'imposition** (provisions constituées avant la cessation d'activité, plus-values dont l'imposition a été différée) ;
- le cas échéant, **le montant des plus-values** réalisées sur la vente d'immobilisations (fonds de commerce,...)



L'imposition sur les derniers bénéfices est provisoire. Le montant d'impôt déclaré et payé au moment de la cessation vient ensuite en déduction de l'impôt sur le revenu calculé sur l'ensemble des revenus ou bénéfices perçus par le vendeur au titre de l'année de cessation.



En cas de décès du chef d'entreprise, les héritiers disposent de **six mois** pour déposer la déclaration des derniers bénéfices.

Dans le délai de 30 jours suivant la cessation d'activité, les entreprises redevables de la TVA doivent faire une déclaration de **cessation d'activité** à adresser au Centre des Formalités des Entreprises de votre CCI

Centres de Formalités des Entreprises

SEINE ET MARNE (77) : Agence de MEAUX - 12, Boulevard Jean Rose BP 216 77104 MEAUX CEDEX - 01 64 36 32 80
SEINE ET MARNE (77) : Agence de MELUN - 36, rue Bancel 77007 MELUN CEDEX - 01 64 52 45 01
YVELINES (78) : Agence de VERSAILLES - 23, Avenue de Paris 78021 VERSAILLES CEDEX - 01 30 84 79 22
ESSONNE (91) : Agence d'EVRY - 2, Cour Monseigneur Romero BP 135 91025 EVRY CEDEX - 01 60 79 91 59
VAL D'OISE (95) : Agence de PONTOISE - 34, rue de Rouen BP 149 95304 PONTOISE CEDEX - 01 30 75 35 95
CCIP : Délégation de PARIS - 2, rue de Viarmes 75001 PARIS - 0 820 012 112
CCIP : Délégation des Hauts de Seine - 6-8 rue des trois Fontanot 92023 NANTERRE CEDEX - 0 820 012 112
CCIP : Délégation de Seine-Saint-Denis - 191, avenue Paul Vaillant Couturier 93000 BOBIGNY CEDEX - 0 820 012 112
CCIP : Délégation du Val de Marne - 8, place Salvador Allende 94011 CRETEIL CEDEX - 0 820 012 112

LA TVA

Les entreprises placées sous le régime réel normal doivent produire leur dernière **déclaration CA3** dans les 30 jours.

Celles placées sous le réel simplifié d'imposition disposent de 60 jours pour souscrire la déclaration relative à l'année ou l'exercice en cours ainsi que, le cas échéant, celle qui n'aurait pas été déposée au titre de l'année civile ou de l'exercice précédent (CA 12 ou CA 12 E)

Les marchandises neuves cédées à l'occasion de la vente de fonds de commerce sont **exonérées** de TVA à la condition que :

- la vente du fonds soit faite au profit d'un redevable à la TVA ;
- le bénéficiaire de la transmission s'engage, le cas échéant, à opérer les régularisations du droit à déduction de la TVA.

LA TAXE PROFESSIONNELLE

La date de cessation d'activité va déterminer la manière dont le commerçant va être imposé :

- dans le cas d'une cessation d'activité en cours d'année, vous avez la possibilité de demander au service des impôts des entreprises dont dépend votre activité une réduction de la cotisation de la taxe professionnelle *au prorata* du temps d'activité effectué ;
- en cas de cessation d'activité au 31 décembre, la totalité de la taxe professionnelle due pour l'année de cessation est exigible ;

LES DROITS D'ENREGISTREMENT : UNE FORMALITE ET UN IMPOT

- L'acte de cession du fonds de commerce doit être enregistré dans le mois suivant la signature. A défaut d'acte, l'enregistrement doit être fait dans le mois de l'entrée en possession du fonds.



En pratique, l'enregistrement doit intervenir dans les 15 jours de la vente, faute de quoi les formalités de publicité prévues par le Code de commerce, ne sont pas valables.

L'enregistrement se fait auprès de la recette des impôts :

- de la résidence du notaire lorsque la vente est constatée par un acte notarié ;
- de la situation du fonds lorsque la vente est constatée par acte sous seing privé

Le cédant doit déposer au moment de l'enregistrement **les imprimés n° 2672 et 2676** en triple exemplaire.

- **Les droits d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur, sauf clause contraire.** Les droits dus pour l'achat d'un fonds de commerce, d'un droit au bail ou d'une clientèle sont de **0 % si la fraction du prix est inférieure ou égale à 23 000 euros et de 5 % au delà.**



Leur montant des droits d'enregistrement peut influencer sur le choix d'un mode de transmission.



Les contractants sont dans tous les cas tenus solidairement au paiement des droits vis-à-vis du Trésor public.



Dans le cadre de l'aménagement du territoire, l'implantation sur certaines zones spécifiques peut donner droit à des **allègements fiscaux**, notamment des droits d'enregistrement. C'est par exemple le cas sur les zones de redynamisation urbaine (ZRU) et zones franches urbaines (ZFU).

LE SALAIRE DU CONJOINT EXPLOITANT

- Depuis le 1^{er} janvier 2005, **la déductibilité des rémunérations versées au conjoint de l'exploitant** fait l'objet de nouvelles dispositions.
- Lorsque l'entreprise adhère à un Centre de Gestion Agréé, **ces rémunérations sont déductibles du résultat de l'entreprise sans aucun plafonnement**,
- Dans le cas où l'entreprise n'adhère pas à un organisme de gestion agréé, la déductibilité est limitée à 13800 €.
- Pour bénéficier de cette mesure, **deux conditions** doivent être satisfaites :
 - Les rémunérations doivent donner lieu au versement des cotisations de Sécurité sociale et des autres prélèvements sociaux,
 - Elles doivent correspondre à un travail effectif.

DEDUCTIBILITE FISCALE DES COTISATIONS SOCIALES DU CONJOINT COLLABORATEUR

- La loi en faveur des PME du 2 août 2005 oblige le conjoint qui exerce une activité professionnelle régulière au sein de l'entreprise d'opter pour l'un des statuts que sont : **conjoint collaborateur, conjoint salarié ou conjoint associé**. Ce dernier est donc contraint de s'affilier au régime d'assurance vieillesse de base et complémentaire, et

d'invalidité - décès. En contrepartie, la **loi prévoit la possibilité de déduire des résultats imposables de l'entreprise ces cotisations sociales.**

- En outre, le conjoint collaborateur a la possibilité **de racheter des périodes d'activités dans la limite de six années.** Ce rachat est possible jusqu'au 31 décembre 2020, sous réserve de pouvoir justifier d'avoir participé directement et effectivement à l'activité de l'entreprise. Ces rachats seront déductibles de la détermination des bénéfices imposables dans la catégorie des BIC.

CCIP SERVICES / Infoereg

08 99 705 100 (1,35 €/appel + 0,34 €/mn)

du lundi au jeudi de 9h à 17h 30 - vendredi de 9h à 13h

www.infoereg.ccip.fr

Pour toutes questions liées à la fiscalité

Service des impôts des entreprises du ressort de votre entreprise

www.impot.gouv.fr

La question des plus-values professionnelles

Vais-je devoir en payer ?

Quand une entreprise cède une immobilisation inscrite à son actif à titre onéreux (cession) ou à titre gratuit (donation, partage, transfert dans le patrimoine privé...), elle réalise des produits ou des pertes exceptionnels, en l'occurrence, une plus-value ou une moins-value.

MODE DE CALCUL

$$\begin{aligned}\text{Plus-value} &= \text{prix de vente} - \text{valeur d'origine du bien} \\ \text{Moins-value} &= \text{prix de cession inférieur à la valeur d'origine}\end{aligned}$$

Pour mémoire

- ✓ L'actif est la partie du bilan qui rassemble tous les éléments du patrimoine de l'entreprise ayant une valeur économique positive.
- ✓ La valeur nette comptable d'un bien = la valeur d'origine diminuée des amortissements pratiqués si le bien est amortissable
= la valeur d'origine inscrite à l'actif du bilan de l'entreprise si le bien n'est pas amortissable

- Le calcul des plus-values implique de **distinguer** les **éléments amortissables et non amortissables**

immobilisations	éléments amortissables	éléments non amortissables
incorporelles	- frais d'établissement (sur 5 ans) - frais de recherche (sur 5 ans) - brevets, licences (sur 5 ans)	- fonds de commerce - droit au bail - marques
corporelles	- constructions (20 à 50 ans) - installations techniques (5 à 10 ans) - agencements, aménagements (10 à 20 ans) - matériel de transport (4 à 5 ans) - matériel de bureau, mobilier (5 à 10 ans) - micro-ordinateurs (3 ans)	- terrains - œuvres artistiques

- Les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu doivent également distinguer, sur la base de la **durée de détention**, les plus ou moins-values réalisées à **court ou long terme**.

biens cédés	Plus-values		Moins-values	
	moins de 2 ans	2 ans et plus	moins de 2 ans	2 ans et plus
éléments amortissables	court terme	court terme à hauteur de l'amortissement déjà pratiqué long terme au-delà	court terme	court terme
éléments non amortissables	court terme	long terme	court terme	long terme

Exemple

Calcul d'une plus-value à long terme dans le cas de la cession d'un fonds de commerce

Le 1er mars 2008, un entrepreneur individuel (soumis de plein droit à l'impôt sur le revenu) cède pour 50 000 €, son fonds de commerce acquis 10 000 € le 1er juin 1998. Une agence immobilière a perçu des honoraires d'un montant de 5 000 €. Le fonds de commerce est un bien non amortissable.

Dans cet exemple, le fonds de commerce est inscrit à l'actif de l'entreprise depuis **plus de 2 ans**, l'opération génère donc une plus-value à long terme égale à : $(50\,000\text{ €} - 5\,000\text{ €}) - 10\,000 = 35\,000\text{ €}$.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES

► La plus ou moins-value à court terme

- La plus-value constatée **en fin d'exploitation** en cas de cession ou de cessation de l'entreprise, est **imposée immédiatement** ;
- Les plus-values et moins-values réalisées sur un même exercice font l'objet d'une **compensation**, dégagant alors une plus-value ou une moins-value nette. La plus-value nette est ajoutée aux bénéfices de l'entreprise. Elle est taxée en fonction du barème progressif de l'impôt sur le revenu.
- En cas de moins-value dégagée, les **bénéfices** de l'entreprise sont **diminués**.

► La plus-value à long terme

- Dans le cas des entreprises soumises à l'impôt sur le revenu, la plus-value est imposée au taux de **27 %**.

CCIP SERVICES / Inforeg

08 99 705 100 (1,35 €/appel + 0,34 €/mn)

du lundi au jeudi de 9h à 17h 30 - vendredi de 9h à 13h

www.inforeg.ccip.fr

Dans quel cas suis-je exonéré ?

Sous certaines conditions, la plus-value réalisée sur la cession du fonds de commerce peut être exonérée d'impôt, totalement ou partiellement.

EXONERATION DES PLUS-VALUES DES PETITES ENTREPRISES RELEVANT DE L'IR (ART. 151 SEPTIES DU CGI)

- L'exonération d'impôt concerne toutes les **entreprises relevant de l'IR** qui remplissent les **conditions cumulatives** suivantes :
 - L'entrepreneur doit exercer **une activité commerciale ou artisanale à titre professionnel**. Cela implique la participation personnelle, directe et continue du chef d'entreprise, ou de l'associé à l'activité.
-  Les terrains à bâtir, les fonds de commerce mis en location – gérance, les redevances perçues au titre de la concession de brevets sont formellement exclus du champ d'application de ce dispositif d'exonération de plus-values professionnelles.
- L'activité doit avoir été exercée pendant **au moins cinq ans avant la cession**. Ce délai est décompté à partir du début d'activité (date de création ou d'acquisition du fonds de commerce) jusqu'à la date de la réalisation de la plus-value. Cette condition n'est pas exigée en cas d'expropriation ou de perception d'indemnité d'assurance.

- ▶ Le montant du chiffre d'affaires permettant une exonération s'entend de la moyenne des recettes réalisées au titre des exercices, ramenés le cas échéant, à 12 mois, clos au cours des 2 années civiles qui précèdent l'exercice de réalisation de la plus-value. Cette règle s'applique aux plus-values réalisées en cours d'année ou en fin d'exploitation. .
- **Exemple** : en cas de cession d'une immobilisation en avril 2008 au cours d'un exercice ouvert le 1^{er} juillet 2007 et clos le 30 juin 2008, le seuil d'exonération est apprécié en retenant le chiffre d'affaires des exercices arrêtés en 2006 et 2007.
- Les recettes exceptionnelles ne sont pas prises en compte pour calculer les recettes à retenir. On vise ici les cessions massives, globales ou partielles de stock en fin d'exploitation..
- ▶ Les seuils de chiffre d'affaires permettant l'exonération de l'impôt correspondent désormais à la **moyenne des recettes hors taxes**, réalisées au titre des exercices clos.

Exonération totale	Pour les entreprises qui réalisent un chiffre d'affaires hors taxes inférieur à : - 250 000 € pour les activités d'achat-revente ou de fourniture de logement, - 90 000 € pour les prestataires de services. Lorsque l'entrepreneur exerce une activité se rattachant à la fois à la vente et à la prestation de services, l'exonération est possible aux conditions cumulatives suivantes : - le montant global des recettes n'excède pas 250 000 € - le montant du CA relatif aux prestations de services n'excède pas 90 000 €
Exonération partielle (exemple plus bas)	Pour les entreprises qui réalisent un chiffre d'affaires hors taxes, compris entre : - 250 000 € et 350 000 € pour les activités d'achat-revente ou de fourniture de logement, - 90 000 € et 126 000 € pour les prestataires de services.
Pas d'exonération	Pour les entreprises qui réalisent un chiffre d'affaires hors taxes, supérieur à : - 350 000 € pour les activités d'achat-revente ou de fourniture de logement, - 126 000 € pour les prestataires de services.

Exemple

Calcul d'une exonération partielle

En 2008, une entreprise réalise un chiffre d'affaires de 310 000 € et une plus-value de 15 000 €.

- Base de calcul du montant de la plus-value imposable :
Part du chiffre d'affaires excédant 250 000 € : $310\,000 - 250\,000 = 60\,000$ €
- Pourcentage de la plus value imposable = rapport entre les recettes dépassant 250 000 et 100 000 ; soit $60\,000 / 100\,000 = 0,6$
- Plus-value taxable = $15\,000 \times 0,6 = 9\,000$ €
- Exonération de la plus-value à hauteur de $15\,000 - 9\,000 = 6\,000$ €



Depuis le 1er janvier 2006, il existe un abattement sur la plus-value réalisée lors de la cession d'un bien immobilier affecté à l'activité d'une entreprise individuelle ou d'une société de personnes. L'abattement est égal à 10% par année de détention du bien immobilier au-delà de la 5^{ème} année.

EXONERATION DANS LE CADRE DE LA CESSIION D'UNE BRANCHE D'ACTIVITE OU D'UNE ENTREPRISE INDIVIDUELLE (ART. 238 QUINDECIES DU CGI)

La notion de branche complète d'activité correspond à l'ensemble des **éléments d'actif et de passif** d'une division d'entreprise qui constitue une exploitation autonome permettant de fonctionner par ses propres moyens. Elle comprend la clientèle, le matériel, les stocks, les créances clients, les dettes fournisseurs, etc.

- ▶ Sont concernées par le dispositif d'exonération, les transmissions à titre onéreux et à titre gratuit, à condition que l'activité commerciale soit exercée pendant au moins **5 ans** à la date de la transmission. En cas de cession à titre onéreux, il est important de rappeler qu'il ne doit pas y avoir de lien de dépendance entre le vendeur et l'acheteur.
- ▶ L'exonération de plus-value est totale si la valeur vénale des biens transmis est inférieure à **300 000 €** et partielle lorsque cette valeur est comprise entre **300 000 € et 500 000 €**.



Traitement particulier pour la location gérance

La transmission d'un fonds de commerce mis en location – gérance ouvre droit à ce dispositif si les deux conditions supplémentaires sont réunies :

- l'activité doit s'être exercée pendant au moins 5 ans au moment de la mise en location,
 - la transmission du fonds doit se faire au profit du locataire – gérant.
- ▶ **Ce dispositif d'exonération de plus-values peut être cumulé** avec :
 - les régimes d'exonération en cas de départ à la retraite,
 - l'abattement pour durée de détention.

NOTA

- ✓ Ce dispositif s'applique à la **transmission des parts sociales d'une société qui relève de l'IR** sous réserve que le contribuable cède l'intégralité des droits ou des parts qu'il détient.
- ✓ Il s'applique à la cession du fonds de commerce ou d'une branche complète d'activité d'une société soumise à l'IS sous réserve qu'elle emploie moins de 250 salariés et qu'elle réalise un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 M€ ou qu'elle ait un total de bilan inférieur à 43 M€.

EXONERATION DES PLUS-VALUES REALISEES LORS DU DEPART A LA RETRAITE (ART. 151 SEPTIES A DU CGI)

- ▶ Dans le cadre d'un départ à la retraite, la **cession à titre onéreux d'une entreprise individuelle est totalement exonérée d'impôt sur la plus-value**, à l'exception des prélèvements sociaux (CSG, CRDS et prélèvements, soit un total de 11 %).
- ▶ Pour cela, **le cédant doit cesser toute fonction dans l'entreprise** y compris celle de salarié dans l'année suivant la cession. Ensuite, la date du départ à la retraite peut intervenir soit dans l'année suivant la cession, soit être intervenue au cours de la précédente. A terme, il doit **faire valoir ses droits à la retraite** et, prouver son absence de lien ou de contrôle dans la structure de l'acheteur.
- ▶ L'exonération des plus-values réalisées dans la cadre d'un départ à la retraite peut se cumuler avec :
 - les régimes d'exonération en faveur des petites entreprises relevant de l'IR,
 - l'abattement pour durée de détention,
 - l'exonération en cas de transmission d'entreprise ou de branche d'activité.

NOTA

- ✓ Un dispositif similaire est applicable aux dirigeants de sociétés soumises à l'IS qui cèdent leurs parts sociales à l'occasion de leur départ à la retraite (art. 150-O D ter du CGI).



Les loueurs de fonds peuvent également bénéficier de cette exonération si les deux conditions supplémentaires sont réunies :

- l'activité doit s'être exercée pendant au moins 5 ans au moment de la mise en location,
- la transmission du fonds doit se faire au profit du locataire – gérant.

REGIME DE REPORT D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES PROFESSIONNELLES

- ▶ Les entreprises doivent choisir, le cas échéant, pour les opérations d'apport, d'échange ou de transmission à titre gratuit d'une entreprise individuelle ou de parts de sociétés de personnes entre :
 - soit les régimes de report d'imposition des plus-values (à une date ultérieure à la transmission ou l'apport) ;
 - soit les régimes d'exonération totale ou partielle des plus-values.
- ▶ Il appartient au cédant de choisir le régime d'imposition de la plus-value professionnelle qui lui est le plus favorable en tenant compte des règles de non cumul des dispositifs ci-dessous.

REGLES DE NON CUMUL D'UN REPORT D'IMPOSITION ET D'UNE EXONERATION	
REGIME DE REPORT	PAS DE CUMUL POSSIBLE AVEC LES DISPOSITIFS D'EXONERATION EN VIGUEUR
Transmission à titre gratuit d'une entreprise individuelle (art. 41 du CGI)	▪ Petites entreprises relevant de l'IR ▪ Transmission d'une entreprise individuelle ou d'une branche d'activité
Transmission à titre gratuit de parts sociales de sociétés de personnes constituant un actif professionnel (art. 151 nonies II du CGI)	▪ Petites entreprises relevant de l'IR ▪ Transmission d'une entreprise individuelle ou d'une branche d'activité
Apport d'un brevet par une personne physique à une société chargée de l'exploiter (art. 93 quater I ter du CGI)	▪ Petites entreprises relevant de l'IR ▪ Transmission d'une entreprise individuelle ou d'une branche d'activité ▪ Départ à la retraite
Apport en société par une personne physique d'une entreprise individuelle ou d'une branche complète d'activité (art. 151 octies du CGI)	▪ Petites entreprises relevant de l'IR ▪ Transmission d'une entreprise individuelle ou d'une branche d'activité ▪ Départ à la retraite

Mesures relatives aux lois de finances rectificatives pour 2006 et 2007 et à la loi de finances pour 2008

DEBITANTS DE TABAC : INSTAURATION D'UN CREDIT D'IMPOT (ART. 244 QUATER R DU CGI)

- ▶ Création d'un **crédit d'impôt** au profit des débiteurs de tabac qui réalisent des dépenses de rénovation de leurs linéaires, de leur vitrine ou l'acquisition de terminaux informatiques. Il est égal à 25% du montant des dépenses engagées prises en compte dans la limite de 10 000 € (soit un crédit d'impôt maximum de 2 500 €).
- Cette mesure est temporaire. Elle concerne les dépenses engagées entre le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2009.
- Sont exclues de ce dispositif, les entreprises soumises au régime fiscal des micro-entreprises.

CAFES, HOTELS, RESTAURANTS : INSTAURATION DE TROIS DISPOSITIFS FISCAUX DE FAVEUR

- ▶ Création d'un **crédit d'impôt** au profit des "maîtres restaurateurs" qui réalisent des dépenses d'aménagement et de fonctionnement liées à la mise aux normes de leur établissement. Il est égal à 50% du montant des dépenses engagées prises en compte dans la limite de 30 000 € par période de 3 ans (art.244 quater Q du CGI).
- Cette mesure s'applique aux personnes ayant obtenu le titre de maître restaurateur entre le 15/11/2006 et le 31/12/2009
- ▶ Possibilité de pratiquer un **amortissement exceptionnel sur 24 mois** au titre des immobilisations acquises ou créées pour se conformer aux règles d'hygiène, de sécurité, de protection contre l'incendie, de lutte contre le tabagisme, d'insonorisation ou d'amélioration de l'accessibilité des personnes handicapées (art. 39 AK du CGI).
- Cette mesure s'applique aux immobilisations acquises ou créées entre le 15/11/2006 et le 31/12/2009
- ▶ Possibilité de constituer une **provision** pour faire face aux obligations de mise en conformité citées ci-dessus (art. 39 octies F du CGI).
- Cette mesure s'applique entre le 01/01/2007 et le 31/12/2009

TRANSMISSION D'ENTREPRISE INDIVIDUELLE : ASSOULISSEMENT DU PACTE « DONATION » (ART. 787 C DU CGI).

Les transmissions par décès ou la donation de biens meubles ou immeubles, corporels ou incorporels, affectés à l'exploitation d'une entreprise individuelle sont exonérées, sous conditions, de droits de mutation à concurrence de 75 % de leur valeur. La durée de l'engagement individuel de conservation des biens nécessaires à l'exploitation de l'entreprise, pris par chacun des héritiers, donataires ou légataires, est réduite de 6 à 4 ans à compter de la date de transmission.

En outre, l'un des signataires de cet engagement individuel de conservation doit poursuivre effectivement l'exploitation de l'entreprise pendant 3 ans (au lieu de 5 auparavant) suivant la date de sa transmission.

REGIME DE LA MICRO-ENTREPRISE : CONDITION DU MAINTIEN ASSOULIE (ART. 293 B I ET II DU CGI).

Depuis le 1er janvier 2008, le régime de la micro-entreprise et de la franchise en base de TVA restent applicables pendant une période de deux ans (au lieu d'une année auparavant) lorsque le chiffre d'affaires de l'entreprise dépasse 76 300 euros (pour les activités de vente) ou 27 000 euros (pour les prestations de service) sans dépasser le seuil de tolérance de 84 000 euros (pour les activités de vente) ou de 30 500 euros (pour les prestations de service).

Par ailleurs, l'abattement de 71 % ou de 50 % (suivant la nature de l'activité) s'applique sur la totalité du chiffre d'affaires et non plus seulement dans la limite de 76 300 euros ou 27 000 euros.

Glossaire

Bail commercial : contrat de location immobilière consenti à une entreprise commerciale, artisanale ou industrielle. La durée minimale du bail est de 9 ans. Le locataire, propriétaire du fonds, peut sous certaines conditions le résilier tous les 3 ans et bénéficie en principe d'un droit au renouvellement de son bail à l'échéance de la 9ème année. Le locataire peut également céder son droit au bail.

Bailleur : personne qui consent un bail à un locataire contre une rémunération.

Cautionnement : contrat par lequel une personne -la caution- s'engage vis à vis d'un créancier, à exécuter les obligations d'une autre -le cautionné- dans le cas où cette dernière ne pourrait pas effectuer le paiement.

Cédant : personne (le vendeur) qui cède son droit de propriété, à un acquéreur à titre onéreux ou à titre gratuit.

Centre de Formalités des Entreprises (CFE) : service proposé notamment par les organismes consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre de Métiers, ...) permettant de souscrire en un même lieu et en une seule fois les déclarations de création, de modification ou de cessation d'activité.

Cessionnaire : personne (l'acquéreur) qui acquiert un droit de propriété à titre onéreux ou à titre gratuit.

Clause : disposition particulière d'un acte juridique ayant pour objet d'en préciser les éléments.

Condition suspensive : modalité d'un acte qui si la condition est suspensive ne fait naître un droit que si l'événement se produit (exemple vente subordonnée à l'obtention d'un crédit bancaire).

Déspécialisation : modification par le locataire des activités ou de l'activité prévue(s) sur le bail commercial. La déspécialisation peut être partielle (adjonction d'activités connexes ou complémentaires en informant le bailleur) ou plénière (exercice d'une activité différente avec demande d'autorisation au bailleur).

Donation : acte par lequel une personne - le donateur - transfère la propriété de tout ou partie d'un bien à un autre - le donataire -.

Donation-partage : permet au dirigeant d'organiser de son vivant et suffisamment à l'avance sa succession. Il consiste pour un chef d'entreprise à répartir tout ou partie de ses biens entre ses héritiers directs (enfants ou petits enfants lorsque leur père ou mère est décédé), et des personnes tiers (collatéraux, petits-enfants et non-parents).

Donation simple : c'est un instrument de transmission à titre gratuit de l'entreprise du vivant de son propriétaire qui s'effectue devant un notaire. Elle est en principe irrévocable.

Droit au bail : élément du fonds de commerce qui permet au locataire d'occuper un local pour une activité déterminée.

Entreprise individuelle : forme juridique dans laquelle l'entrepreneur dispose des pleins pouvoirs pour diriger son entreprise et est indéfiniment responsable des dettes sociales sur l'ensemble de son patrimoine. Ce dernier est

confondu avec celui de l'entreprise. Il n'y a pas de notion de capital.

Fonds de commerce : ensemble de biens regroupés en vue de l'exploitation d'une activité : les biens corporels: les matériels et outillages, les véhicules, le mobilier et les agencements... ; les biens incorporels: la clientèle, le nom commercial et l'enseigne, le droit au bail, les brevets, les marques, les licences... Le fonds de commerce appartient au commerçant (en entreprise individuelle) ou à une société qui en est le propriétaire.

Liquidation (d'une société) : opération préliminaire au partage d'une indivision. Elle consiste à payer le passif (les créanciers) sur les éléments d'actif, et à répartir le solde disponible.

Location-gérance : contrat de location par lequel le propriétaire-exploitant du fonds de commerce permet à un locataire-gérant de l'exploiter à sa place moyennant le paiement d'une redevance. Cette solution donne la possibilité au propriétaire d'un fonds de commerce de le conserver dans son patrimoine et de s'assurer un revenu, sans l'exploiter lui-même.

Locataire-gérant : locataire d'un fonds de commerce.

Nantissement (du fonds de commerce) : gage sans dépossession qui permet au commerçant de se procurer des crédits tout en poursuivant l'exploitation de son fonds de commerce.

Opposabilité : est un terme juridique qui donne le moyen aux acquéreurs de parts sociales de se défendre ou de faire valoir leur droit contre une irrégularité de procédure.

Part sociale : droit que l'associé reçoit en contrepartie de son apport. Ce droit représente une fraction du capital social et détermine les prérogatives de l'associé notamment en matière de vote.

Plus-value : est l'augmentation de la valeur d'un bien entre deux périodes données.

Redevance : contrepartie financière versée par le locataire gérant selon un montant et une périodicité fixés dans le contrat.

Résiliation : dissolution du contrat par acte volontaire, soit à l'initiative d'une des parties, soit sur l'accord des deux parties **ou** suppression du contrat en raison de l'inexécution par l'une des parties de ses obligations.

Séquestre : dépôt qui consiste à donner à la garde d'un tiers (un avocat, un notaire, ...) le prix de cession de certains biens, notamment celui d'un fonds de commerce, jusqu'à l'expiration d'un délai de réclamation ou d'opposition des créanciers.

Société à responsabilité limitée : société commerciale constituée d'un capital divisé en parts sociales non cessibles librement. Les associés, au minimum 2, sont responsables à concurrence de leurs apports. Elle est administrée par un gérant associé ou non.

Synallagmatique : contrat qui fait naître à la charge des parties des prestations réciproques.

Testament : acte unilatéral par lequel une personne dispose de ses biens pour le temps après son décès.

Contacts

CCIP - Délégation de Paris

2, place de la Bourse

75 002 PARIS

Bran BILLAND-PELLET – Nathalie REVAH – transcom75@ccip.fr

Tél. : 01 53 40 46 90

CCIP - Délégation des Hauts de Seine

Adresse postale : 6/8, rue des Trois Fontanot, 92023 NANTERRE cedex

Réunion, rendez-vous : 21/23, rue des Trois Fontanot à Nanterre

Yaye SAMB - transmission92@ccip.fr

Tél. : 01 46 14 27 35

CCIP - Délégation de la Seine-Saint-Denis

191, avenue Paul Vaillant Couturier

93 000 BOBIGNY

Florian SUN - fsun@ccip.fr

Tél. : 01 48 95 10 45

CCIP - Délégation du Val de Marne

8, place Salvador Allende

94 011 CRETEIL Cédex

Naïma BOUFEDJI - nboufedji@ccip.fr

Tél. : 01 49 56 57 97

CCI de Versailles Val d'Oise-Yvelines

21 avenue de Paris

78021 VERSAILLES Cedex

Bouchra ASSAOUI - bassaoui@versailles.cci.fr

Information tél. : 0 820 078 095 (Pôle Info Contact)

CCI de l'Essonne

2 cours Monseigneur ROMERO

BP 135 - EVRY Cedex

Myriam BONIS – m.bonis@essonne.cci.fr

Tél.: 01 60 79 90 13

CCI de Seine-et-Marne

Melun – 36/38 rue Bancel 77007 MELUN

Mireille CARRE : mireille.carre@cci77.cci.fr

Tel : 01 64 52 45 01

Meaux – 12 boulevard Jean Rose 77100 MEAUX

Lionel BECQUART : lionel.becquart@cci77.cci.fr

Tél : 01.64.36.32.66.

Je prépare la **TRANSMISSION** de mon commerce

Je suis commerçant.

Je dirige seul mon entreprise.

Je suis locataire des murs.

Je suis propriétaire de mon fonds de commerce

Inforeg

La réponse à vos questions juridiques

Commerçant, chef d'entreprise ou créateur, vous souhaitez être renseigné rapidement sur la réglementation applicable à votre activité professionnelle.
Prenez contact avec les juristes du Service d'information réglementaire aux entreprises de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris.

☎ 08 99 705 100 (1, 35 €/appel + 0,34 €/mn)

✉ **inforeg@ccip.fr**

du lundi au jeudi : 9h - 17h30 • vendredi : 9h - 13h

De nombreuses informations pratiques sont également accessibles gratuitement sur
www.inforeg.ccip.fr