

LES RECOMMANDATIONS SUR LES PRATIQUES ET USAGES APPLIQUABLES AUX CESSIONS DE FONDS DE COMMERCE DE BOULANGERIE-PÂTISSERIE.

La Chambre Professionnelle a pour mission d'assister et de soutenir les boulangers-pâtisseries tout au long de leur parcours professionnel. L'acquisition d'un fonds de commerce est un acte majeur semé d'embûches que les artisans appréhendent souvent avec beaucoup d'angoisse.

Compte tenu de l'augmentation des litiges et désordres constatés dans de nombreuses ventes de boulangeries-pâtisseries liés à la complexité croissante de ces transactions, il nous semble indispensable de rappeler aux artisans boulangers-pâtisseries l'importance de faire appel, pour la négociation ou pour le recueil des accords entre parties, aux professionnels réunissant les conditions fixées par la loi Hoguet (marchands de fonds, mandataires en fonds de commerce, agences immobilières titulaires de la carte professionnelle d'agent immobilier et justifiant d'une garantie financière).

Il était essentiel de réactualiser les premières recommandations établies par la Chambre Professionnelle des Artisans Boulangers-Pâtisseries de Paris, Hauts- de -Seine, Seine -St -Denis et Val-de-Marne en 1993 avec la collaboration des intervenants de la profession connaissant parfaitement les métiers de la boulangerie-pâtisserie, et les hommes et femmes qui l'exercent.

I - SUR LES DISPOSITIONS DE LA LOI DU 29 JUIN 1935 CODIFIÉES ARTICLES L.141-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

Précisions en matière de bail commercial et de chiffres d'affaires

1°) En matière de bail commercial

L'objet du bail

On constate une inadéquation entre l'objet du bail et les pratiques actuelles de la profession pouvant entraîner l'interdiction pour le professionnel de poursuivre son activité (commandement clause résolutoire) à peine de résolution du bail.

La destination du bail

De nombreux litiges entre bailleurs et preneurs relatifs à la destination des lieux entraînent lors du renouvellement de celui-ci une mesure de dé plafonnement du loyer à la hauteur de la valeur locative.

La préoccupation de tout professionnel, négociateur ou rédacteur d'actes, doit être de s'assurer qu'il n'y a pas de distorsion entre l'objet du bail et la pratique, de vérifier que la destination des lieux est conforme à la réalité faute de quoi il devra mettre en garde les parties sur les conséquences encourues pour le preneur. D'une manière générale il devra repérer les causes éventuelles de dé plafonnement et informer l'acquéreur des risques en estimant la valeur locative.

Il ne serait que trop recommandé de contrôler le règlement de copropriété.

Au vu de l'article 58 de la loi du 2 août 2005 et de son décret d'application du 26 décembre 2007 concernant le droit de préemption des communes sur les fonds de commerces artisanaux et les baux commerciaux, il conviendra de s'assurer au préalable que le fonds de commerce ne se situe pas dans un périmètre de sauvegarde du commerce dans lequel la commune peut exercer son droit de préemption.

2°) En matière de chiffres d'affaires

L'expérience prouve que de trop nombreux actes de vente font l'impasse sur les éléments concernant le chiffre d'affaires précédant immédiatement la vente alors même qu'une jurisprudence constante exprime que la période des trois dernières années mentionnée par la loi du 29 juin 1935 doit être calculée de quantième en quantième en remontant dans le passé à partir du jour de la conclusion de la vente. Cette jurisprudence prouve bien toute l'importance que peut revêtir pour un acquéreur, la nécessité d'avoir des éléments récents, en particulier lorsque le vendeur se trouve confronté à une concurrence dont il tait l'existence...

Ajouts à la loi du 29 juin 1935

1°) En matière de conditions d'ouverture

Il s'agit là de prendre en compte la réalité du nombre de jours travaillés et en particulier de préciser dans l'acte de mutation le nombre de mois sur lesquels les chiffres d'affaires des trois dernières années dont il a été question ci-dessus ont été développés, en ventilant année par année.

On prendra garde en outre d'ajouter le groupe de fermeture auquel appartient la Boulangerie-Pâtisserie pour congés annuels ainsi que ses conditions de fermeture hebdomadaire. Il en sera de même des horaires d'ouverture.

Il conviendra de signifier le jour de fermeture hebdomadaire enregistré auprès de la Préfecture et de notifier au preneur l'obligation de le respecter.

2°) En matière de chiffre d'affaires réalisés en « fournitures »

Sachant que la connaissance de ce chiffre d'affaires particulier constitue un critère important d'appréciation de la valeur vénale du fonds, il importe d'être particulièrement vigilant sur cette information étant toutefois rappelé que sont retenues comme fournitures les ventes portées, avec ou sans rabais, et celles effectuées à la boutique également avec ou sans rabais, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une relation contractuelle régulière avec une entreprise ou une collectivité.

Pour compléter l'information de l'acquéreur, le vendeur s'engage à lui remettre les facturiers de la période de référence (trois dernières années).

