



CABINET SCHMELTZ

AVOCATS AU BARREAU DE NICE

ACHETER OU VENDRE SON ENTREPRISE

LE CABINET SCHMELTZ VOUS ACCOMPAGNE

Le cabinet SCHMELTZ vous accompagne dans l'acte le plus important de votre vie d'entrepreneur.

Dans les méandres de la réglementation, acheter ou vendre une entreprise est un parcours du combattant, seul un spécialiste du droit de l'entreprise et des sociétés peut vous accompagner efficacement pour relever ce défi.

Les enjeux

Pour le vendeur : après une longue vie de travail et de passion à la tête de son entreprise, le vendeur souhaite essentiellement deux choses, vendre au mieux l'entreprise pour assurer sa retraite et laisser l'œuvre de sa vie entre de bonnes mains pour qu'elle poursuive son chemin et que ses collaborateurs soient préservés.

Pour l'acquéreur : un défi vers une nouvelle aventure qui le conduit à vouloir acquérir en parfaite connaissance de cause et au juste prix. Echapper aux mauvaises surprises et ne pas surpayer pour pouvoir pérenniser et développer l'entreprise.

Partant de là, même si les intérêts du vendeur et de l'acquéreur sont parfois contradictoires ils reposent avant tout sur une parfaite information sur les engagements de chacun.

La méthode

Notre cabinet met une exigence toute particulière dans l'information des vendeurs et acquéreurs, il faut donc commencer par :

- ✚ l'audit juridique, fiscal, social et financier de l'entreprise

Une fois l'audit effectué il faudra accompagner l'acquéreur dans la mise en place de son financement :

- ✚ rapports avec la banque de l'acquéreur

Il faudra vérifier les droits des tiers :

- ✚ les créanciers
- ✚ le bailleur – les murs de l'entreprise
- ✚ les autorités régulatrices

L'acte de vente/achat devra être rédigé avec soin :

- ✚ éclairer les parties sur leurs engagements respectifs
- fixer le prix définitif en cas de vente de société
- ✚ le séquestre

Le vendeur doit une garantie d'actif et de passif qu'il faudra bien expliquer aux deux parties ;

Nous allons vous exposer sommairement les axes de notre travail dans les volets qui suivent sous forme de fiches.

FICHE N°1

l'audit juridique, fiscal, social et financier de l'entreprise

➤ audit juridique

Nous devons vérifier l'ensemble des contrats importants de l'entreprise qui constitueront à la fois protection et engagement de l'acquéreur, vérifier leur valeur juridique, leur durée, les failles éventuelles ;

- contrat de franchise (vérification des engagements réciproques)
- contrat de concession (vérification du périmètre et de la durée)
- contrats fournisseurs notamment ceux qui contiennent un engagement sanctionné en cas de renonciation
- bail et situation de l'immeuble, il est important de vérifier la durée du bail, les activités permises.
- Contrats de leasing et mise à disposition
- Emprunts
- Garanties consenties par la société

Il est important aujourd'hui de vérifier les obligations relatives aux normes de sécurité et conformité, le cas échéant nous vous conseillerons une vérification par un organisme agréé, ceci est essentiel pour les activités de

- Restauration, bar
- Laboratoires de biologie médicale, centre de radiologie
- Entreprises du bâtiment
- Entreprises qui ont du matériel de fabrication et machines industrielles

➤ Audit fiscal

La fiscalité de l'entreprise est un enjeu majeur aujourd'hui, il conviendra donc de vérifier.

- Engagements fiscaux pris lors et depuis la constitution de la société
- Conventions d'intégration fiscale
- Déficit reportables
- Le comptable devra de son côté vérifier que les déclarations fiscales sont à jour et correctement établies.

➤ Audit social

Enjeu majeur le personnel de l'entreprise est encadré dans une réglementation particulièrement rigoureuse. Il faudra vérifier qu'elle est parfaitement appliquée par l'entreprise pour cela seront examinés :

- La convention collective applicable

- Les avantages en nature
- Les congés payés
- Les PEE PERCO
- Le registre d'entrée et sortie du personnel pour vérifier l'effectif réel de l'entreprise
- Les conflits éventuels particuliers ou collectifs
- La représentation du personnel (délégués, comité d'entreprise...)

➤ L'audit financier

Il est très important pour l'acquéreur de déterminer au-delà du prix d'achat et des frais d'acquisition, le besoin en fonds de roulement. Une étude de rentabilité et un prévisionnel seront réalisés par le comptable. Pour notre part nous vérifierons la situation des capitaux propres de l'entreprise.

FICHE N°2

+ rapports avec la banque de l'acquéreur

L'acquéreur sollicite le plus souvent un prêt, l'obtention d'un prêt est un aujourd'hui une démarche complexe et difficile.

Notre cabinet peut vous assister dans cette démarche et vous conseiller.

La banque sera attentive actuellement au CV de l'entrepreneur et à sa capacité de gérer l'entreprise acquise et par conséquent sa faculté de remboursement.

Un prévisionnel et un compromis seront demandés

La banque sollicitera le plus souvent la BPI (ex OSEO) pour garantir son propre engagement.

Notre cabinet en relation avec plusieurs banques pourra vous aider dans des contacts personnalisés.

Le cabinet vous conseillera dans les garanties que la banque demande :

- nantissement
- privilège de vendeur
- caution personnelle du dirigeant
- caution hypothécaire

et à vérifier leur adéquation avec le concours bancaire demandé.

FICHE N°3

Les créanciers

Il convient de vérifier les droits des créanciers sur l'entreprise.

Ainsi vont être vérifié les soldes des prêts restant dus et les cautions éventuelles consenties par le dirigeant vendeur ;

En effet les cautions personnelles devront être levées au moment de la cession.

Les contrats de prêts devront être examinés pour vérifier si les engagements bancaires ne seront pas suspendus en cas de changement de dirigeants.

En cas de vente du fonds de commerce, le prix de vente ne devra pas être inférieur aux inscriptions de privilège de vendeur ou de nantissement, dans le cas contraire il faudra s'assurer de l'accord du créancier inscrit.

Fiche N°4

Le bailleur – les murs de l'entreprise

Le bail est un élément essentiel, puisque son objet est de prévoir les règles de fonctionnement entre le propriétaire des murs et l'entreprise. Les locaux d'exploitation sont un élément essentiel dans la vie de l'entreprise.

Une attention toute particulière devra être portée sur :

- La durée du bail
- Loyer et accessoires
- Les avenants de renouvellement, de révision du loyer
- Les autorisations particulières, travaux...
- Les normes de sécurité (amiante, portes coupe feu, normes ERP)
- Les normes d'hygiène
- L'urbanisme, vérification de l'alignement et des contraintes d'urbanisme par une note d'urbanisme
- Normes technologiques et risques naturels
- Droit de préemption bailleur ou mairie

Les autorisations de cession du droit au bail sont souvent assorties de contraintes qu'il faut respecter scrupuleusement à peine de risquer un résiliation du bail. Le bailleur en profite souvent pour avoir des exigences ultra contractuelles en contrepartie d'un accord rapide. Les négociations sont souvent âpres et notre cabinet est rompu à cette négociation difficile.

 **Les autorités régulatrices**

L'acquéreur doit se soumettre à des autorisations administratives spécifiques à chaque profession.

Il convient de prendre en compte les activités réglementées et anticiper les demandes d'autorisation qui sont souvent longues à obtenir.

- Licences de débit de boissons
- Autorisations des divers ordres
- ARS
- Autorisation municipales ou préfectorales

Nous maîtrisons parfaitement toutes les réglementations spécifiques aux professions réglementées :

- Professions de santé
- Bâtiment
- Hôtellerie, restauration, débits de boissons
- Agences immobilières
- Avocats
- Architectes
- Experts comptables
- Esthéticiennes
- Auto écoles
- Enseignement
- Animaleries

Fiche N°6

Rédaction de l'acte de vente/achat

Le rôle de cet acte est bien entendu de constater la cession de l'entreprise et le paiement du prix.

Le rôle essentiel de l'avocat est de s'assurer d'une part de la légalité et de la précision des engagements pris par les parties et surtout de faire en sorte que le consentement de l'acquéreur et du vendeur soit parfaitement éclairé.

Pour cela seront rédigées avec soins toutes les clauses de l'acte qui feront l'objet systématique et minutieux d'explications de notre cabinet.

Le Cabinet SCHMELTZ est très attaché à la parfaite compréhension par les parties de l'acte qu'elles signent, un temps important est consacré à la lecture exhaustive et méticuleuse de toutes les clauses tant le jour du compromis que le jour de la cession définitive.

Seront successivement évoquées :

- Identité des parties
- Désignation du fonds
- Origine de propriété
- Date de prise de jouissance
- Bail
- Réalisation des conditions suspensives
- Prix
- Paiement du prix
- Clauses de révision du prix
- Engagements divers
- Prises de garanties
- Déclarations des parties
- Séquestre
- Prémption
- Déclarations fiscales
- Déclarations diverses

En cas de vente de société l'acte définitif se fera en deux temps, vente sur prix provisoire établi sur un bilan connu au moment de la cession.

Le jour de la cession il sera établi une situation comptable pour tenir compte des dernières opérations enregistrés par le cédant jusqu'au jour de la remise des clés et ajusté le prix. Cette partie dans laquelle le cabinet vous accompagne est parfois longue d'un part parce qu'il faut du temps pour établir la situation bancaire, mais également parce qu'il arrive qu'acquéreur et vendeur peinent à se mettre d'accord sur la situation définitive de cession.

Fiche N°7

Le séquestre

Les parties lors d'une vente doivent déposer, entre les mains de l'avocat le prix de vente pour permettre le règlement des créanciers du cédant. L'acquéreur étant solidaire des dettes du vendeur à concurrence du prix de vente est protégé par ce mécanisme qui est indispensable.

- Les fonds sont déposés sur un compte séquestre règlementé à la caisse des avocats, CARPA.
- Notre cabinet reçoit les oppositions des créanciers du vendeur qui doivent les formuler suivant les exigences de la Loi par acte d'huissier.
- Le séquestre a pour mission de veiller à ce que toutes les formalités prévues par la loi, consécutives à la cession du fonds de commerce, soient exécutées de telle façon que le prix soit définitif, tant au regard des créanciers inscrits que des créanciers opposants.
- A cet effet, les sommes qui seront remises au séquestre demeureront affectées à titre de gage et de nantissement au profit du cessionnaire pour lui garantir le rapport de mainlevée et de toute opposition, inscription et empêchement quelconques.
- Le séquestre sera autorisé à remettre au cédant, hors la présence et sans le concours du cessionnaire, cinq jours ouvrables après l'expiration du délai visé à l'article 1684 du Code Général des Impôts, la totalité des sommes qu'il détient es-qualité, s'il n'existe aucune inscription grevant le fonds sur l'état levé par le cessionnaire concomitamment à la première publication et s'il n'y a aucune opposition durant les délais légaux ou si les oppositions intervenues ont toutes fait l'objet de mainlevées totales ou sur justification que tous les impôts et taxes de quelque nature qu'ils soient (y compris les cotisations dues à l'URSSAF), dues par le cédant et relatifs à l'exploitation du fonds, auront été payés.
- Par contre, si à l'expiration du délai visé à l'article 1684 du Code Général des Impôts, il existe des oppositions au paiement du prix ou si l'état levé par le cessionnaire fait apparaître des inscriptions sur le fonds, le séquestre, dans le délai de cinq jours ouvrables après l'expiration du délai précité, pourra :
 - soit employer les sommes détenues par lui en paiement des sommes dues et de tous frais et accessoires, après accord écrit du cédant et remettre le solde disponible à celui-ci, le cédant se réservant toutefois, le droit de demander, par voie de référé, le cantonnement de toutes les oppositions et l'autorisation de toucher du séquestre, une partie de la somme séquestrée en affectant le surplus à la garantie exclusive de toutes oppositions et inscriptions litigieuses,
 - soit le prix est insuffisant et si le droit de surenchère est exercé, la vente se trouvera remise en cause et le prix ci-dessus versé, restitué à l'acquéreur ; le séquestre sera valablement déchargé par l'adjudication du fonds de commerce dont s'agit,

- soit le prix est insuffisant et si les bénéficiaires du droit de surenchère acceptent ce prix, le séquestre aura alors pour mission de distribuer le prix à l'amiable avec le consentement de tous les créanciers inscrits opposants (ou ayant fait saisie-arrêt) et du vendeur ; le séquestre répartira le prix de vente au marc le franc.

- Toutefois, le séquestre ne pourra remettre aux créanciers les sommes séquestrées et déposées qu'en justifiant du paiement des contributions directes. Il est de même autorisé à payer directement les contributions avant de procéder à la délivrance des deniers.
- En cas de contestation de la distribution amiable, il y a lieu à distribution par contribution, précédée de la consignation de la partie du prix séquestrée à la Caisse des Dépôts et Consignations, après règlement des montants dus au Trésor Public, si un avis à tiers détenteur a été émis.
- En outre, dans l'hypothèse où il serait remis au séquestre la justification écrite émanant des autorités fiscales compétentes de ce que le cédant aura acquitté l'ensemble de ses impôts pour la période s'achevant au jour de la signature de l'acte ou de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, si celle-ci est antérieure, le séquestre sera autorisé, cinq jours ouvrables après l'expiration du délai d'opposition, à utiliser la somme qu'il détient, es-qualité, dans les mêmes conditions, sauf de délai, que celles visées aux alinéas précédents.
- Le tout de manière à ce que le cessionnaire ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du cédant et n'ait à subir aucun trouble dans l'exploitation de son fonds artisanal d'entretien et réparations de véhicules automobiles.
- La mission de séquestre sera terminée par l'accomplissement de ces deux formalités.
- Enfin, en cas de différend surgissant entre le cédant et le cessionnaire, pour quelques causes que ce soit, relativement aux fonds séquestrés, les parties autorisent expressément le séquestre à mettre fin à sa mission par et à compter du dépôt desdits fonds à la Caisse des Dépôts et Consignations.