



## Fonds de commerce-agence immo-promesse de vente

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

je veux acheter un fonds de commerce restauration, le prix annoncé est de 41000 euros FAI:

a) Combien je dois offrir à l'agence pour rester crédible et ne pas perdre l'affaire (càd de combien baisser le prix en pourcentage du prix annoncé FAI )? mon offre doit elle être orale ou écrite?

b) Dans le domaine de la vente de fonds de commerce, quels sont en général les frais d'agence (en pourcentage du prix annoncé FAI)?

c) Comment faire pour mettre les frais d'agence à ma charge (afin de ne pas payer des droits d'enregistrement sur les frais d'agence)? j'ai entendu parlé d'un mandat de recherche et d'un mandat de vente, pouvez vous me donner des précisions?

d) J'ai décidé de faire rédiger la promesse de vente par un avocat:

1) quand payer les frais d'agence? est ce que ces frais sont bloqué avec la somme séquestrée par l'avocat?

2) est ce que l'agence demandera à avoir des garanties par rapport aux frais d'agence, par exemple:

- me faire signer un document prouvant que je dois des frais à l'agence.
- demander à assister à la signature de la promesse de vente
- exiger à ce que soit ajoutée dans la promesse une clause relative aux frais d'agence

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

a) Combien je dois offrir à l'agence pour rester crédible et ne pas perdre l'affaire (càd de combien baisser le prix en pourcentage du prix annoncé FAI )? mon offre doit elle être orale ou écrite?

Tout dépend de l'acheteur et du bien! Il n'y a pas de règle précise. Si le fonds de commerce est bien évaluée et s'il est situé dans un quartier propice, il est évident que la marge de négociation sera beaucoup moins large que dans les autres cas. Personnellement, je négocie rarement à plus de 10% et encore c'est beaucoup.

Mieux vaut que l'offre soit faite par écrit.

b) Dans le domaine de la vente de fonds de commerce, quels sont en général les frais d'agence (en pourcentage du prix annoncé FAI)?

Entre 7 et 12%, tout dépend de l'agence en question qui a mis le bien en vente.

c) Comment faire pour mettre les frais d'agence à ma charge (afin de ne pas payer des droits d'enregistrement sur les frais d'agence)? j'ai entendu parlé d'un mandat de recherche et d'un mandat de vente, pouvez vous me donner des précisions?

Si le bien est déjà en agence, c'est bien que le vendeur a déjà conclu le mandat de vente avec l'agence. Par voie de conséquence, vous ne pouvez pas influencer sur ce qui a déjà été fait.

En pratique, le mandat conclut par le vendeur met toujours à la charge de l'acquéreur le paiement des frais d'agence. Vous ne paierez donc normalement pas les droits d'enregistrement sur les frais d'agence.

1) quand payer les frais d'agence? est ce que ces frais sont bloqué avec la somme séquestrée par l'avocat?

Oui, ces frais sont payés en même temps que vous versez le prix à l'avocat. C'est donc ce dernier qui, en pratique, va donner l'argent à l'agence.

2) est ce que l'agence demandera à avoir des garanties par rapport aux frais d'agence, par exemple:

- me faire signer un document prouvant que je dois des frais à l'agence.
- demander à assister à la signature de la promesse de vente
- exiger à ce que soit ajoutée dans la promesse une clause relative aux frais d'agence

Non, pas du tout. En fait, si vous ne payez pas, l'agence se retourne contre le vendeur (avec qui elle a signé la promesse.). Ce dernier se retourne ensuite contre vous.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

- Que pensez vous de l'agence century21 ? est ce qu'ils évaluent correctement les fonds de commerce ? connaissez vous leurs honoraires ?

- y a t'il un moyen pour évaluer la valeur d'un fonds de commerce? comment?

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Que pensez vous de l'agence century21 ? est ce qu'ils évaluent correctement les fonds de commerce ? connaissez vous leurs honoraires ?

Tout dépend les agences. Certaines sont meilleurs que d'autres. N'ayant personnellement jamais traité avec eux, je n'ose vous la conseiller particulièrement.

- y a t'il un moyen pour évaluer la valeur d'un fonds de commerce? comment?

C'est compliqué. C'est un calcul consistant à évaluer les trois précédents CA, le montant des charges, et les perspectives de gain à court et long terme. Vous appliquez ensuite un pourcentage. Pour un Fast-food, le pourcentage est compris entre 40 et 110% du CA annuel selon la région.

L'agent immobilier vous en dira plus.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

1) je souhaite acheter un fonds de commerce taxiphone, et le bail en cours ne permet pas la restauration:

- a) est ce que je peux quand meme vendre des sandwichs froids ou chauds mais sans cuisson (ex: sandwich crudités)
- b) est ce que vendre des sandwich (sans cuisson) est considéré comme de la restauration
- c) d'après vous, pourquoi les bailleurs refusent souvent une activité de restauration
- d) y a t'il un moyen juridique pour obliger le bailleur à accepter l'activité de restauration

Merci

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

1) je souhaite acheter un fonds de commerce taxiphone, et le bail en cours ne permet pas la restauration:

a) est ce que je peux quand meme vendre des sandwichs froids ou chauds mais sans cuisson (ex: sandwich crudités)

Si le bail refuse cette déspecialisation, non ce n'est pas possible.

c) d'après vous, pourquoi les bailleurs refusent souvent une activité de restauration

Parce que la plupart des baux sont spécialisés sur une destination bien précise. Cela permet de s'assurer que l'activité sera adaptée aux locaux, qu'il n'y aura pas de problème avec le voisinage.. Et aussi parce que le droit de changer d'activité (déspecialisation) se monnaye assez bien.

d) y a t'il un moyen juridique pour obliger le bailleur à accepter l'activité de restauration

Non.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

1) Quel est le risque d'acheter 1 fonds de commerce qui inclut 1 droit au bail, durant la dernière période triennale, sachant qu'il n'y pas eu de déspecialisation ni partielle ni totale depuis le début de la dernière période triennale, et que je prévois de continuer à exploiter le meme fonds que j'ai acheté jusqu'à l'échéance du bail courant ?

2) Dans le cas précédent aurais-je le droit au renouvellement, sachant que je serais propriétaire du fonds et ma société immatriculée au RCS ?

- Le bailleur peut il, malgré toutes les conditions précédentes, me refuser le renouvellement du bail ?

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Quel est le risque d'acheter 1 fonds de commerce qui inclut 1 droit au bail, durant la dernière période triennale, sachant qu'il n'y pas eu de déspecialisation ni partielle ni totale depuis le début de la dernière période triennale, et que je prévois de continuer à exploiter le meme fonds que j'ai acheté jusqu'à l'échéance du bail courant ?

Si vos accomplissez bien vos obligations locatives, le risque est nul ou presque. Le bailleur ne peut pas vous évincer sauf à vous verser une indemnité d'éviction qui est très importante.

Dans le cas précédent aurais-je le droit au renouvellement, sachant que je serais propriétaire du fonds et ma société immatriculée au RCS ?

Oui, oui.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

pouvez vous m'expliquez comment ça marche le pas de porte ?

a) est ce que c'est un bailleur qui vend un droit au bail à un preneur ?

b) est ce que cette vente s'appelle cession de pas de porte?

c) est ce que les démarches sont les memes que pour la cession de droit au bail ou bien de fonds (càd: promesse de vente, acte de vente, droits d'enregistrement...)?

d) si j'achète un pas de porte, et que je crée un fonds, est ce que j'ai droit au bail et au renouvellement du bail ?

- Dans ce cas, si je vends mon fonds, est ce que je peux céder avec un droit au bail ? mon cessionnaire aura t'il les memes droits que moi ??

Merci à vous

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

a) est ce que c'est un bailleur qui vend un droit au bail à un preneur ?

b) est ce que cette vente s'appelle cession de pas de porte?

c) est ce que les démarches sont les memes que pour la cession de droit au bail ou bien de fonds (càd: promesse de vente, acte de vente, droits d'enregistrement...)?

Le pas de porte est un droit d'entrée payée par le locataire au propriétaire lorsqu'il n'y a pas de locataire au moment de la cession.

Les démarches sont les mêmes et à vrai dire, il n'y a pas vraiment de différence entre un pas de porte et un droit au bail quant à votre situation personnelle.

i j'achète un pas de porte, et que je crée un fonds, est ce que j'ai droit au bail et au renouvellement du bail ?

Oui, bien sûr.

Dans ce cas, si je vends mon fonds, est ce que je peux céder avec un droit au bail ? mon cessionnaire aura t'il les memes droits que moi ??

Oui bien sûr.

Très cordialement.