Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Fonds de commerce et droit au bail

Par CLAIRE

Bonjour,

J'ai acheté un fonds de commerce (60 000) il y a un an
et je dois déménager de local (plus grand) du coup je reprends l'ensemble de ma clientèle.
Dois je vendre un droit au bail ou un fonds de commerce ?

si je vends un droit au bail (85 000) vais je du coup payer la plus value sur l'intégralité ? soit 85 000 ? imposé au taux IS ou je peux compenser l achat du fonds soit 60 000 avec 85 000 vente droit au bail soit plus value de 15 000 ? .

Par Nihilscio

Bonjour,

Céder le fonds de commerce, c'est arrêter votre activité pour la faire reprendre par un autre. Ce n'est pas votre intention.

Pour quitter le local actuel, il faut soit donner congé soit céder le bail en cours à un commerçant qui créera ou exploitera dans ce local un autre fonds de commerce que le vôtre.

Selon l'article L145-4 du code de commerce, vous pouvez donner congé pour la fin d'une période triennale avec un préavis minimal de six mois. Mais rien n'interdit une entente entre le bailleur et le preneur sur une résiliation du bail sans attendre la fin d'une période triennale. Il faut simplement que le bailleur soit d'accord.

Pour céder le bail sans céder le fonds de commerce, il faut que ce soit prévu dans les termes du bail ou que le bailleur donne son accord. Les baux commerciaux comportent fréquemment une clause selon laquelle le preneur s'interdit de céder son bail sans céder son fonds de commerce. La possibilité de cession du bail est la première chose à vérifier. Le bailleur peut exiger de participer à l'acte de cession et demander des garanties au cédant.