

Délai entre le compromis de vente et l'acte de vente du fonds de commerce

## Description

Le [délai entre le compromis de vente](#) entre le compromis et l'acte de vente du fonds de commerce, comme le [délai, la promesse et l'acte de vente](#), est essentiel dans le cadre de la signature d'un [compromis de vente](#). En effet, la vente d'un fonds de commerce est souvent précédée par la signature d'un compromis de vente, dit aussi promesse synallagmatique de vente, afin de préparer la conclusion de l'acte définitif de vente.

[Acheter un fonds de commerce : demander un devis gratuit](#)

## Qu'est-ce qu'un fonds de commerce ?

En général, le compromis de vente est un avant-contrat permettant d'encadrer l'acte de vente d'un bien immobilier. Il est donc également pertinent d'en conclure un lors de la vente d'un fonds de commerce.

Le fonds de commerce n'est pas clairement défini par la loi. Seule la jurisprudence a fourni une définition du fonds de commerce en le considérant comme un **bien meuble incorporel**. Il rassemble des éléments disparates, à la fois corporels (matériel) et incorporels (clientèle). Le fonds de commerce a une **visée purement commerciale**.

**Attention!** Le fonds de commerce doit être distingué des murs.

**A noter :** Le contrat de [location gérance](#) permet au propriétaire d'un fonds de commerce de confier la gestion de celui-ci à une autre personne en échange d'une redevance.

## Acte de du fonds de commerce : l'intérêt du compromis de vente

Lors de la vente d'un fonds de commerce, ce sont à la fois les éléments corporels et les éléments incorporels qui sont cédés à l'acheteur. C'est pourquoi, la cession d'un fonds de commerce est particulièrement encadrée par la loi.

**Attention! !** Ne confondez pas [la vente d'un fonds de commerce et la cession de droit au bail](#).

Afin d'encadrer d'un point de vue légal la vente du fonds de commerce, il est recommandé de signer au préalable un compromis de vente par lequel le vendeur et l'acheteur potentiel vont fixer les conditions de signature de l'acte définitif de vente du fonds de commerce.

**Attention!** [Le compromis de vente se distingue de la promesse de vente](#). Faites attention aux abus de langage !

## Obligations engendrées par le compromis de vente du fonds de commerce

Pour rappel, le compromis de vente est consacré par [l'article 1589 du Code Civil](#). En vertu de l'alinéa 1 de cet article, la vente est parfaite s'il y a **consentement réciproque sur la chose et le prix**. Dans un compromis de vente, dit aussi promesse synallagmatique de vente, les deux parties sont engagées l'une envers l'autre : le vendeur est tenu de livrer le fonds de commerce dont il est question et l'acheteur à payer le prix convenu.

S'agissant de la forme, le compromis de vente du fonds de commerce peut être conclu indifféremment **entre particuliers ou chez le notaire**. Dans le premier cas, il s'agira d'un [acte sous seing privé](#) ; dans le second, le compromis de vente prendra la valeur d'un acte authentique.

**Bon à savoir :** Rédiger [un compromis de vente sans notaire](#) présente des avantages considérables. Pour ce faire, vous pouvez utiliser [notre modèle en ligne conforme à la loi en vigueur](#).

## Dépôt de garantie

Dans un compromis de vente, il est fréquent que le vendeur réclame le versement d'un dépôt de garantie. Comme son nom l'indique, ce dernier a pour but de renforcer le lien contractuel entre l'acheteur et le vendeur ainsi qu'à vérifier la solvabilité de l'acquéreur potentiel.

En principe, le montant du dépôt de garantie correspond à **5 à 10% du prix de vente** fixé entre les cocontractants. Le dépôt de garantie permet d'offrir une compensation financière au vendeur en cas de renonciation de l'acheteur à la conclusion de l'acte définitif de vente du fonds de commerce.

Le compromis de vente peut également intégrer le versement d'un [acompte](#).

## Comment rédiger le compromis de vente d'un fonds de commerce ?

### Mentions obligatoires

D'après [l'article L141-1 du Code de Commerce](#), le compromis de vente d'un fonds de commerce doit contenir les informations obligatoires suivantes :

- **l'origine de la propriété du fonds de commerce** : le nom du précédent vendeur, la date, la nature et le prix de l'acquisition du fonds de commerce ;
- **les charges pesant sur le fonds** : il s'agit ici des privilèges et des nantissements grevant le fonds ;
- **le chiffre d'affaires** réalisé par le fonds de commerce durant les trois exercices comptables précédant la vente ainsi que les résultats d'exploitation sur la même période ;
- **en cas d'exploitation du fonds de commerce** : le bail et les informations relatives au contrat de location.

À cela, doit être rajouté :

- la description précise du fonds de commerce ;
- le prix de vente auquel ont consenti le vendeur et l'acheteur ;
- la date prévue de signature de l'acte définitif de vente ;
- les éventuelles conditions à la conclusion de l'acte définitif de vente du fonds de commerce : clauses suspensives, versement d'un dépôt de garantie.

**Attention !** En cas de [cession d'un fond de commerce ou de bail commercial](#), des clauses au bail commercial peuvent être prévues pour limiter la cession du bail.

## Conditions suspensives dans le compromis de vente du fonds de commerce

Dans un compromis de vente, sont souvent insérées des clauses suspensives. Ces dernières conditionnent la signature de l'acte définitif de vente du fonds de commerce à la survenance de certains événements. Il s'agit, le plus souvent, de **l'obtention d'un prêt bancaire** accordé à l'acheteur.

**Attention !** À défaut de réalisation des conditions suspensives convenues entre les parties, **le compromis de vente du fonds de commerce est caduc**. En revanche, le dépôt de garantie versé par l'acheteur au moment de la signature du compromis de vente pourra être encaissé par le vendeur à titre de **compensation financière**. Cela est possible si et seulement si l'acheteur n'a pas réalisé toutes les diligences nécessaires à la réalisation des conditions suspensives.

## Les délais légaux à connaître entre le compromis de vente et l'acte de vente du fonds de commerce

### Délai de rétractation légal

L'acheteur ayant signé un compromis de vente d'un fonds de commerce dispose d'un [droit de rétractation de dix jours](#) depuis le 8 août 2015. Ce délai court à partir du lendemain de la conclusion du compromis de vente chez le notaire. Si le compromis de vente du fonds de commerce a été conclu entre particuliers, le point de départ du délai de rétractation est la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception notifiant la promesse synallagmatique de vente.

Pendant ce délai, l'acheteur peut librement renoncer à la vente du fonds de commerce sans besoin de justifier d'un motif légitime. Une simple renonciation à l'acte de vente du fonds de commerce par lettre recommandée avec accusé de réception suffit. Si l'acheteur décide de renoncer à la vente après l'expiration de ce délai légal, alors le dépôt de garantie sera encaissé de plein droit par le vendeur à titre de compensation financière.

**Bon à savoir :** les conditions de [rétractation du vendeur suite à un compromis de vente](#) sont beaucoup plus strictes. Consultez notre article dédié pour vous en assurer.

## Délai de réitération de l'acte de vente

Il peut être prévu par les parties au compromis de vente **une réitération obligatoire de l'acte de vente devant le notaire**. Dans ce cas, une date butoir doit être convenue entre les cocontractants. Celle-ci doit être mentionnée dans les dispositions du compromis de vente pour que ce dernier soit valable.

**Attention !** En cas de dépassement du délai de réitération par acte authentique de l'acte de vente, le compromis de vente est caduc. Si l'une des deux parties est fautive, alors elle engagera sa responsabilité civile et sera soumise à l'octroi de dommages et intérêts à l'autre partie.

## Délai entre le compromis de vente et l'acte définitif de vente du fonds de commerce

En général, il s'écoule un **délai de trois mois** entre la signature du compromis de vente et la conclusion de l'acte de vente définitif de vente du fonds de commerce. Ce délai permet à l'acheteur d'effectuer les diligences nécessaires à la réalisation des conditions suspensives. Il peut s'agir notamment de solliciter un prêt bancaire auprès de différents établissements.

**Bon à savoir :** Si plusieurs établissements bancaires refusent d'accorder un prêt à l'acheteur quand bien même ce dernier a mis en oeuvre tous les moyens possibles pour l'obtenir, alors il pourra tout de même récupérer le dépôt de garantie versé à la conclusion du compromis de vente.

[Si le délai de votre compromis de vente est dépassé](#), consultez notre article dédié afin de connaître les recours envisageables.

## Non-respect du délai entre le compromis et l'acte de vente du fonds de commerce

En principe, lorsque le délai entre le compromis de vente et la vente du fonds de commerce est écoulé, cela signifie que l'acheteur n'a pas pu réaliser les conditions suspensives qui lui incombent. Comme vu précédemment, en principe, il s'agit notamment de l'obtention d'un prêt bancaire.

Dans ce cas, le sort du compromis de vente dépend de la bonne ou de la mauvaise foi de l'acheteur.

En effet, si ce dernier a réalisé toutes les diligences nécessaires à la réalisation des conditions suspensives, alors les juges du fond pourront considérer que l'acheteur est de bonne foi. Dans ce cas, **le compromis de vente pourra être prolongé**. Pour ce faire, les cocontractants devront rédiger [un avenant au compromis de vente](#).

En revanche, si les juges du fond considèrent que l'acheteur est de mauvaise foi, alors l'acheteur peut :

- **renoncer à la vente** du fonds de commerce et exiger l'octroi de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi ;

OU

- **demander l'exécution forcée** du compromis de vente pour contraindre l'acheteur à la conclusion de l'acte définitif de vente du fonds de commerce.

**Bon à savoir** : cette option peut être risquée en cas de défaillance financière de l'acheteur. Il est possible de [signer un compromis de vente en instance de divorce](#). Il est aussi possible de [signer un compromis de vente sans acompte](#), mais cela peut présenter d'éventuelles complications.