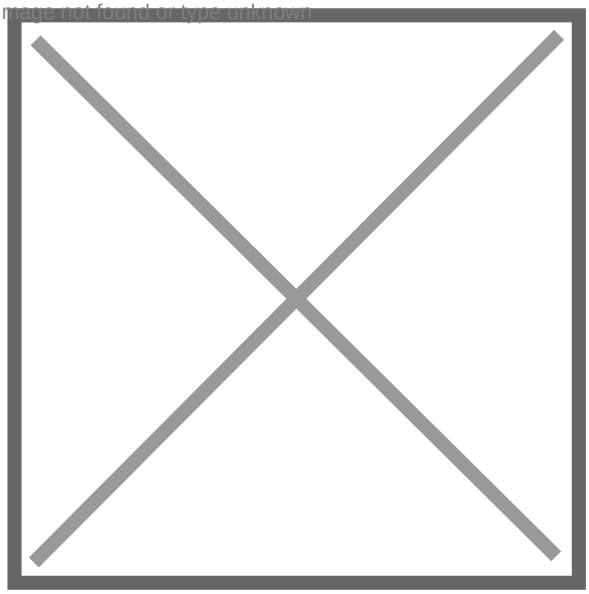
Image not found or type unknown



Bail commercial, création d'une SARL?

Par **prate**, le **21/12/2012** à **14:43**

Bonjour à tous, ma situation:

Je travail dans la restauration rapide, j'ai loué un local il y a 9ans en Entreprise Individuel avec un bail commercial 3 6 9. Et ce bail va se finir d'ici un ou deux mois. Pour le nouveau bail je décide de le faire au nom de mon fils (travail avec moi depuis deux ans) car j'ai décidé d'arrêter mon activité. La propriétaire nous a envoyé un notaire pour qu'il fasse le nouveau bail. Le problème c'est que le notaire ne voulait pas faire le bail sur le nom de mon fils directement, il nous a dit qu'il faut faire une acte de donation. On lui a dit de nous faire le calcul et si ça nous convenait que l'on allait faire comme ça. Sauf qu'il m'a appelé hier et m'a demandé 15000euros pour l'acte de donation qui est vraiment trop pour moi donc je lui ai dit non.
J'ai vu ma propriétaire pour lui en parlé et elle m'a dit qu'elle fera le nouveau bail, qu'il n'y avait pas de soucis, elle m'a aussi que faire une SARL est plus avantageux pour mon fils.
J'ai alors décidé de faire une SARL en associé mon fils et ma fille.

Vous pensez qu'il y aura un problème pour plus tard que ce soit avec la SARL ou pour le bail commercial?

Merci d'avance.

Par **trichat**, le **21/12/2012** à **20:22**

Bonsoir,

Sur quoi porterait la donation?
Quant aux honoraires de ce notaire, ils ne paraissent fantaisistes? En effet, les émoluments du notaire sont tarifiés pour un acte de donation.
Vous pouvez consulter un autre notaire.

Quant à la création d'une SARL, il ne doit pas y avoir de problème, mais pour sécuriser l'opération, il est préférable de consulter un professionnel (votre expert-comptable, un avocat, un notaire).

Si la propriétaire du local dont vous êtes actuellement locataire accepte d'établir le nouveau bail commercial au nom de la SARL, ce renouvellement se fera sans difficulté.

Cordialement.

Par **prate**, le **21/12/2012** à **21:37**

Bonsoir, merci pour la réponse. Je n'ai moi même pas compris le tarif du notaire. Pour la propriétaire, elle m'a dit qu'il n'y avait pas de problème pour le bail. Normalement, on va signer le bail commercial mercredi. Vous pensez que j'aurai le temps d'ouvrir le restaurant le 2 janvier si j'y vais chez le comptable le jour de la signature du bail?

Par **alterego**, le **22/12/2012** à **09:54**

Bonjour,

"Pour le nouveau bail je décide de le faire au nom de mon fils (travail avec moi depuis deux ans) car j'ai décidé d'arrêter mon activité."

Vous cédez votre fonds à votre fils, renouvelez le bail à votre nom et il en sera automatiquement titulaire au moment de la cession. Pourquoi vouloir le dissocier du fonds alors que vous ne pouvez pas ?

Le montant de 15000€ ne représenterait-il pas le coût de l'ensemble des frais de cession de votre fonds, ce qui inclut le droit au bail, à votre fils ? Si la cession est gratuite, il s'agit d'une donation calculée sur la valeur du fonds.

Etablir un nouveau bail directement au nom de votre fils, comme vous le souhaitez, n'est pas possible même si vous lui faites cadeau du reste. C'est toujours une donation dont la valeur ne peut pas être nulle.

Cordialement

Par **prate**, le **22/12/2012** à **10:03**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je veux lui donner tout ce qui m'appartient dans mon commerce. Et cette solution était la plus avantageuse financièrement parlant. Les 15000euros je n'ai même pas demander ce qu'il signifiait je lui ai dit non direct.
Moi je vais faire une cessation d'activité et mon fils va reprendre l'activité avec le bail à son nom.

Par **trichat**, le **22/12/2012** à **11:47**

Bonjour,

La transmission d'une entreprise ne se fait pas en quelques jours.
Il faut régler des problèmes d'ordre juridique, fiscal.
Vous dites que le renouvellement du bail doit se faire dans un ou deux mois: mettez à profit ce délai pour créer la SARL d'exploitation de votre fonds artisanal que vous pourriez mettre en location-gérance dans un premier temps (votre activité dans la restauration relève d'une immatriculation au répertoire des métiers).
En prévision de votre succession, si vous avez plusieurs enfants, il faut trouver la meilleure solution pour la donation du fonds: s'agira-t-il d'une donation-partage (vous dites que votre fille sera associée dans la SARL)? D'une donation hors part successorale? De telles questions ne se résolvent pas en quelques jours, et il est indispensable de recevoir les conseils d'un notaire qui rédigera l'acte de donation.

Quant à l'ouverture du restaurant le 2 janvier, je ne comprends pas très bien: n'êtes-vous pas déjà exploitant? Auquel cas il n'y aura que continuation de l'activité.

Je vous joins un lien du site officiel "vos droits.service public" qui traite de la transmission d'entreprise: en particulier la page 17; la page 21 n'est pas à jour, le nouveau seuil d'exonération de droits d'enregistrement a été ramené de 159 325 € à 100 000 e (loi de finances rectificative).
D'autre part, selon votre âge, il existe des exonérations ou des abattements. Cette question est à régler avec votre expert-comptable et avec le notaire.

http://www.transcommerce.com/upload/File/Guide-Transmission-2012-Transcommerce-Transartisanat.pdf

Cordialement.

Par **alterego**, le **22/12/2012** à **12:14**

Bonjour,

Céder gratuitement "tout ce qui vous appartient" de votre fonds de commerce à votre fils s'appelle une donation (obligatoirement notaire).

Le fonds (éléments corporels et incorporels), dont le droit au bail est un élément important, a

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

une valeur (voir avec votre comptable) sur laquelle sont calculés nombre de frais et de droits.

Que le rédacteur de l'acte soit un notaire (tous les actes de cession) ou un avocat (acte de vente), vous aurez toujours, puisque vous donnez à votre fils, ou lui s'il était acheteur, une somme X à payer. J'occulte volontairement celles du RM et du RCS.

Pas renseignés sur la valeur du fonds pour évaluer le coût de la cession, même si 15000€ peuvent paraître élevés, le transfert de propriété en a un.

Il semblerait qu'en plus vous soyez dépendant du terme imminent du bail.

Vous avez probablement bien fait de ne pas accepter devoir payer ce montant mais vous n'ignorez pas que vous ne pouvez pas "donner" sans qu'il en coûte à vous et à votre fils.

Suivez la proposition qui vous est faite de créer une SARL.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]

Par **prate**, le **22/12/2012** à **13:38**

Je pense faire une vente à mon fils comme ça je paierai moins (enfin déjà moins que les 15000euros) et je serai dans les règles. De plus, on m'avait dit que les moins de 25ans était éxonéré d'impôts pendant 5ans et qu'ils avaient une aide par l'état de 5000 à 10000euros pour l'ouverture d'une entreprise.

Après que l'on fait la vente mon fils fera une SARL (avec sa soeur) ou une EUR. Vous pensee que c'est une meilleur solution ou pas?

Par **trichat**, le **22/12/2012** à **15:06**

Je vous donne mon avis sur ce projet:

1° La cession d'un fonds de commerce est onéreuse et nécessite la rédaction d'un acte et diverses publicités dans un journal d'annonces légales et au BODACC;

2° Il serait plus logique de créer la société (SARL ou SAS) entre votre fils et votre fille et peut-être vous-même au moins dans un premier temps. Et ça serait la société qui se porterait acquéreur du fonds artisanal. Car si votre fils apporte ce fonds artisanal à la société des droits seront à nouveau exigibles et la participation de votre fille risque d'être très minoritaire dans la

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

société.

3° Je pense que les aides dont vous parlez concernent les aides à la création d'entreprises. Or la reprise d'un fonds existant n'est pas assimilé à une création.
De même l'exonération d'impôt sur les bénéfices ne s'applique là encore qu'aux créations d'entreprises (ce qui ne sera pas le cas pour vos enfants).
Renseignez-vous de manière très précise sur ces questions.

3° Ne renoncez pas à un acte de donation-partage de votre fonds à vos enfants. Il est probable que les droits d'enregistrement dus seront ou inexistants ou très faibles. Situation à voir avec un notaire.

En conclusion, rien ne doit être fait dans la précipitation, car il y a des enjeux financiers.

Cordialement.

Par **prate**, le **22/12/2012** à **15:27**

Que pensez vous de la vente du commerce a mon fils comme ça le bail sera fait automatiquement sur son nom et la creation de la société sera plus facile. Pour l'aide de l'etat je n'ai pas compris comment ça c'est pas valable pour mon fils?

Par **trichat**, le **23/12/2012** à **09:29**

Bonjour,

Comme je vous l'ai dit dans mon précédent message, la cession de votre fonds, outre le respect d'un formalisme précis, est onéreuse. Mais dans un premier temps, vous pourriez mettre votre fonds en location-gérance, le temps que toutes les questions juridiques et fiscales soient résolues.

Il me paraîtrait plus judicieux de transmettre votre fonds à vos enfants par un acte de donation (voir ci-dessous texte dont certaines parties sont en fluo) peu coûteux fiscalement. Cette question doit être abordée avec un notaire.
Et pour la création d'une société d'exploitation, consultez ou le notaire ou votre expert-comptable, afin de sécuriser juridiquement, financièrement, fiscalement le projet.

Quant aux aides financières, il n'y a rien d'automatique. Votre fils (et votre fille, si elle participe à l'activité de la société) peuvent peut-être obtenir des aides liées à la reprise de votre fonds.
Je vous joins également trois liens: deux de l'agence pour la création d'entreprises et un de "vos droits.service public"; vous trouverez toutes explications concernant les diverses aides à la création ou reprise d'entreprises.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

http://www.apce.com/pid1652/la-location-gerance.html?espace=1&tp=1

http://www.apce.com/index.php?pid=222

http://vosdroits.service-public.fr/professionnels-entreprises/F20016.xhtml

Abattement applicable sur les droits d'enregistrement dus au titre d'une donation ou d'une succession
(articles 787 B et C du CGI)

Extrait du site d'informations de l'agence pour la création d'entreprises:

En cas de [fluo]donation[/fluo] ou de transmission par décès [fluo]d'une entreprise individuelle[/fluo] ou de droits sociaux d'une société, le donataire est redevable de droits de mutation à titre gratuit.
[fluo]L'assiette de calcul de ces droits d'enregistrement peut, sous certaines conditions, être réduite de 75 %.[/fluo]

Cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés