PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE DE FONDS DE COMMERCE

> *Modèle gratuit Lumen Juris, à adapter à votre situation. Les passages entre crochets [ ] sont à compléter ou à choisir. Les notes de rédaction (comme celle-ci) sont à supprimer avant signature.*

> *Note de rédaction : ce modèle sert à réserver un fonds de commerce au profit d'un candidat repreneur pendant le temps nécessaire pour obtenir son prêt, l'accord du bailleur et, le cas échéant, la renonciation de la commune à son droit de préemption. Le propriétaire du fonds (le Promettant) s'engage à vendre ; le candidat (le Bénéficiaire) reste libre d'acheter ou non. Cette promesse doit être enregistrée auprès du service des impôts dans les dix jours de son acceptation par le Bénéficiaire, sinon elle est nulle (article 1589-2 du Code civil). Un fonds comprenant une licence de débit de boissons, une officine de pharmacie ou une activité réglementée nécessite un acte sur mesure.*

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

[Option A – promettant société] La société [dénomination], [forme sociale] au capital de [montant] €, dont le siège social est situé [adresse], immatriculée au RCS de [ville] sous le numéro [numéro SIREN], représentée par [prénom et nom], en qualité de [fonction], dûment habilité(e) par [décision de l'assemblée du [date] / les statuts],

[Option B – promettant personne physique] [Prénom et nom], né(e) le [date] à [lieu], demeurant [adresse], [marié(e) sous le régime de [régime] avec [prénom et nom], qui intervient à l'acte pour y consentir / célibataire / pacsé(e)], immatriculé(e) au RCS de [ville] sous le numéro [numéro SIREN],

Ci-après dénommé(e) « le Promettant »,

D'UNE PART,

ET :

[La société [dénomination], [forme sociale] au capital de [montant] €, dont le siège social est situé [adresse], immatriculée au RCS de [ville] sous le numéro [numéro SIREN], représentée par [prénom et nom], en qualité de [fonction], dûment habilité(e) / [Prénom et nom], né(e) le [date] à [lieu], demeurant [adresse]],

Ci-après dénommé(e) « le Bénéficiaire »,

D'AUTRE PART,

[ET, en qualité de séquestre de l'indemnité d'immobilisation : [nom, qualité et adresse du séquestre]]

Le Promettant et le Bénéficiaire étant ensemble dénommés « les Parties ».

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Promettant exploite un fonds de commerce de [activité], connu sous le nom commercial [nom], situé [adresse] (ci-après « le Fonds »). Il l'a [créé le [date] / acquis le [date] pour un prix de [montant] €].

Le Bénéficiaire souhaite acquérir le Fonds pour y exercer [activité envisagée]. Avant de s'engager définitivement, il doit obtenir un financement, l'accord du bailleur et les autres autorisations décrites à

l'article 6. Les Parties ont donc convenu d'une promesse unilatérale de vente, dans les conditions ci-après.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA PROMESSE

Le Promettant consent au Bénéficiaire, qui l'accepte en tant que promesse, une promesse unilatérale de vente portant sur le Fonds décrit à l'article 2, aux prix et conditions fixés par le présent acte.

Le Bénéficiaire accepte la présente promesse en tant que telle, sans prendre l'engagement d'acquérir. Il dispose d'une option qu'il est seul libre de lever ou non pendant le délai fixé à l'article 5.

Pendant ce délai, le Promettant a définitivement donné son consentement à la vente. Conformément à l'article 1124 du Code civil, la révocation de la promesse pendant le délai d'option n'empêche pas la formation de la vente si le Bénéficiaire lève l'option, et la vente conclue avec un tiers qui connaissait l'existence de la promesse est nulle.

> *Option : promesse synallagmatique (« compromis »). Remplacez les deux premiers alinéas par : « Le Promettant s'engage à vendre et le Bénéficiaire s'engage à acheter le Fonds, sous les seules conditions suspensives de l'article 6. » Adaptez alors l'article 7 : l'indemnité d'immobilisation devient un acompte imputé sur le prix, et une clause pénale réciproque peut sanctionner la partie qui refuse de signer l'acte de vente.*

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION DU FONDS

Le Fonds comprend :

- les éléments incorporels : la clientèle et l'achalandage, le nom commercial [nom], l'enseigne [enseigne], [le site internet [adresse], les comptes de réseaux sociaux [liste] et les numéros de téléphone], le droit au bail des locaux décrits à l'article 3, [les autorisations administratives transférables : liste] ;
- les éléments corporels : le matériel, le mobilier et les agencements dont la liste figure en annexe 1 ;
- [option] les marchandises en stock, au jour de l'entrée en jouissance, cédées selon l'article 4.

Sont exclus de la vente : les créances et les dettes du Promettant nées avant l'entrée en jouissance [et les éléments suivants : liste].

ARTICLE 3 – LOCAUX ET BAIL COMMERCIAL

Le Fonds est exploité dans des locaux situés [adresse], loués au Promettant par [nom et adresse du bailleur] suivant un bail commercial du [date], d'une durée de [neuf] ans à compter du [date], moyennant un loyer annuel actuel de [montant] € HT et hors charges. Une copie du bail et de ses avenants figure en annexe 2.

Le Promettant déclare :

- que le bail est en cours et qu'il n'a reçu ni congé, ni commandement de payer, ni mise en demeure du bailleur ;
- que les loyers et charges sont payés jusqu'au [date] ;
- que l'activité de [activité] est autorisée par la destination du bail ;

- que le bail [ne contient aucune clause d'agrément de l'acquéreur du fonds / impose l'agrément du bailleur ou son intervention à l'acte de vente, selon l'article [numéro] du bail].

> *Note de rédaction : une clause du bail qui interdirait au locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds est réputée non écrite (article L. 145-16 du Code de commerce). En revanche, les clauses qui imposent l'agrément du bailleur ou son appel à l'acte sont valables : la condition suspensive de l'article 6.2 permet d'en tenir compte.*

ARTICLE 4 – PRIX

En cas de levée de l'option, la vente aura lieu moyennant le prix de [montant en chiffres] € ([montant en lettres] euros), qui se répartit comme suit :

- éléments incorporels : [montant] € ;
- matériel, mobilier et agencements : [montant] €.

[Option] Les marchandises en stock seront payées en plus, au prix d'achat hors taxes, d'après un inventaire contradictoire dressé la veille de l'entrée en jouissance. Leur valeur est estimée à [montant] € à titre indicatif.

Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte de vente, entre les mains du séquestre désigné dans cet acte, qui le conservera pendant le délai d'opposition des créanciers.

> *Note de rédaction : la ventilation du prix entre éléments incorporels et matériel est reprise dans l'acte de vente. Elle a des conséquences fiscales pour les deux parties : faites-la valider par votre expert-comptable.*

ARTICLE 5 – DURÉE DE LA PROMESSE ET LEVÉE DE L'OPTION

La présente promesse est consentie pour une durée expirant le [date] à [heure] heures.

Le Bénéficiaire lève l'option en notifiant au Promettant sa volonté d'acquérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte de commissaire de justice, reçue avant l'expiration de ce délai. [Il peut aussi lever l'option en signant l'acte de vente dans ce délai.]

L'acte de vente sera signé au plus tard le [date], [en l'étude de [nom du notaire] / au cabinet de [nom du rédacteur] / à toute adresse convenue entre les Parties].

Si l'option n'est pas levée dans le délai, la promesse devient caduque de plein droit, sans formalité, et chaque Partie reprend sa liberté, sous réserve de l'article 7.

> *Note de rédaction : prévoyez un délai réaliste. Comptez le temps d'obtenir le prêt, l'accord du bailleur, la réponse de la commune (deux mois après sa réception de la déclaration) et l'information des salariés (un mois au plus tard avant la vente). Une promesse de trois à quatre mois est courante.*

ARTICLE 6 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est consentie sous les conditions suspensives suivantes, stipulées dans l'intérêt [du Bénéficiaire, qui pourra seul y renoncer / des deux Parties] :

6.1 – Financement

L'obtention par le Bénéficiaire, au plus tard le [date], d'un ou plusieurs prêts d'un montant total maximal de [montant] €, d'une durée maximale de [nombre] ans, à un taux annuel hors assurance qui n'excède pas [taux] %.

Le Bénéficiaire s'engage à déposer au moins [nombre] demandes de prêt conformes à ces caractéristiques dans les [nombre] jours de la signature, et à en justifier au Promettant sur simple demande. Il informe le Promettant de l'obtention ou du refus du prêt dans les [cinq] jours de la réponse de la banque.

6.2 – Accord du bailleur

[L'agrément écrit du bailleur à la cession du bail au profit du Bénéficiaire / la renonciation du bailleur à son droit de préférence prévu au bail], obtenu au plus tard le [date]. Le Promettant se charge de solliciter le bailleur dans les [huit] jours de la signature.

[Option] L'accord du bailleur pour [l'extension de la destination des lieux à l'activité de [activité] / la réalisation des travaux suivants : [liste]].

6.3 – Droit de préemption de la commune

[Option, si le Fonds est situé dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité] La renonciation de la commune à exercer son droit de préemption, expresse ou résultant de son silence pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration préalable que le Promettant s'engage à adresser dans les [huit] jours de la signature (article L. 214-1 du Code de l'urbanisme).

6.4 – Situation du Fonds

L'absence, sur l'état des inscriptions délivré par le greffe, de privilèges ou nantissements pour un montant total supérieur au prix, sauf si les créanciers inscrits donnent leur accord à la mainlevée lors du paiement.

[Option] L'obtention par le Bénéficiaire des autorisations suivantes : [licence, autorisation d'exploiter, carte professionnelle : liste].

6.5 – Effets des conditions

Chaque Partie apporte toute diligence à la réalisation des conditions qui dépendent d'elle. La condition est réputée accomplie si la Partie qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement (article 1304-3 du Code civil).

Si l'une des conditions n'est pas réalisée à la date prévue et que la Partie protégée n'y renonce pas par écrit, la promesse est caduque et l'indemnité d'immobilisation est restituée au Bénéficiaire dans les [quinze] jours, sans pénalité de part et d'autre.

ARTICLE 7 – INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION

En contrepartie de l'immobilisation du Fonds, le Bénéficiaire verse ce jour la somme de [montant] € ([pourcentage] % du prix) entre les mains de [nom du séquestre], qui l'accepte en qualité de séquestre.

Cette somme :

- s'impute sur le prix si la vente est conclue ;

- est restituée au Bénéficiaire si l'une des conditions suspensives fait défaut sans faute de sa part, ou si la vente n'est pas conclue par le fait du Promettant ;
- reste acquise au Promettant, à titre d'indemnité forfaitaire, si toutes les conditions suspensives étant réalisées, le Bénéficiaire ne lève pas l'option dans le délai ou, l'ayant levée, ne signe pas l'acte de vente.

Le séquestre remet les fonds à qui de droit sur instruction écrite et conjointe des Parties ou, à défaut, en exécution d'une décision de justice.

> *Note de rédaction : le montant de l'indemnité est libre. L'usage se situe le plus souvent entre 5 et 10 % du prix. Une indemnité très élevée peut amener un juge à requalifier la promesse en vente ferme.*

ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DU PROMETTANT PENDANT LA PROMESSE

Jusqu'à la vente ou la caducité de la promesse, le Promettant s'engage :

- à exploiter le Fonds en bon commerçant, de façon continue et dans les conditions habituelles, sans modifier l'activité, les prix ni les horaires de manière significative ;
- à ne consentir aucune promesse, location-gérance, sûreté ou cession portant sur tout ou partie du Fonds ;
- à ne conclure, modifier ou rompre aucun contrat de travail, de bail ou de fourniture important sans l'accord écrit du Bénéficiaire ;
- à payer le loyer, les charges, les salaires et les impôts à leur échéance ;
- à informer sans délai le Bénéficiaire de tout événement qui pourrait affecter la valeur ou l'exploitation du Fonds ;
- à permettre au Bénéficiaire, sur rendez-vous, de visiter les locaux et de consulter les documents utiles à son financement.

ARTICLE 9 – INFORMATION DES SALARIÉS

[Option A – le Fonds n'emploie aucun salarié] Le Promettant déclare que le Fonds n'emploie aucun salarié.

[Option B – le Fonds emploie des salariés] Le Promettant déclare que le Fonds emploie [nombre] salarié(s), dont la liste (emploi, ancienneté, salaire brut) figure en annexe 3. Le Promettant s'engage à informer chaque salarié de son intention de vendre, afin de lui permettre de présenter une offre, [au plus tard le [date] / dans les [huit] jours de la signature], dans les conditions des articles L. 141-23 et suivants du Code de commerce, et à en justifier au Bénéficiaire.

La vente ne pourra intervenir qu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de cette information, sauf si chaque salarié a fait connaître au Promettant sa décision de ne pas présenter d'offre.

> *Note de rédaction : cette clause vise l'entreprise sans comité social et économique. Si l'entreprise du Promettant en est dotée, remplacez-la par l'engagement d'informer et de consulter ce comité dans les conditions prévues par la loi, et vérifiez le texte en vigueur : la loi du 26 mai 2026 a modifié ces règles.*

En cas de vente, les contrats de travail en cours seront transférés au Bénéficiaire (article L. 1224-1 du Code du travail).

ARTICLE 10 – DOCUMENTS REMIS ET DÉCLARATIONS DU PROMETTANT

Le Promettant a remis au Bénéficiaire, qui le reconnaît :

- les comptes annuels des trois derniers exercices et une situation intermédiaire au [date] ;
- le chiffre d'affaires mensuel des [douze] derniers mois ;
- le bail commercial et ses avenants ;
- [un état des privilèges et nantissements datant de moins d'un mois] ;
- [la liste des contrats en cours : fournisseurs, crédit-bail, maintenance, abonnements].

Le Promettant déclare que ces documents sont exacts et sincères, que le Fonds n'est pas en procédure collective, et qu'aucun litige en cours ne porte sur le Fonds, à l'exception de : [néant / description].

Les chiffres d'affaires et résultats des trois derniers exercices seront visés et annexés à l'acte de vente.

ARTICLE 11 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

Le Bénéficiaire, devenu acquéreur, aura la propriété du Fonds le jour de la signature de l'acte de vente et en prendra possession à la même date [ou : le [date]]. Les loyers, charges, abonnements et impôts afférents au Fonds seront répartis entre les Parties à cette date, au prorata du temps écoulé.

ARTICLE 12 – CONDITIONS DE L'ACTE DE VENTE

L'acte de vente reprendra les conditions de la présente promesse et contiendra notamment :

- [Option] l'engagement du Promettant de ne pas exercer, directement ou indirectement, une activité concurrente de [activité] dans un rayon de [distance] kilomètres autour du Fonds, pendant [durée] ans à compter de la vente ;
- [Option] l'engagement du Promettant d'accompagner le Bénéficiaire pendant [durée] pour lui présenter la clientèle et les fournisseurs ;
- la désignation du séquestre du prix et les modalités de la publicité légale de la vente.

> *Note de rédaction : la clause de non-concurrence du vendeur doit être limitée dans le temps et dans l'espace, et proportionnée à l'activité cédée. Une clause trop large peut être réduite ou annulée par le juge.*

ARTICLE 13 – SUBSTITUTION

[Option A] Le Bénéficiaire pourra se substituer, pour l'acquisition, toute personne physique ou morale de son choix, notamment une société en cours de constitution dont il sera l'associé majoritaire et le dirigeant, à condition d'en informer le Promettant par écrit au plus tard lors de la levée de l'option. Le Bénéficiaire reste tenu solidairement avec la personne substituée des obligations nées de la présente promesse.

[Option B] La présente promesse est personnelle au Bénéficiaire, qui ne pourra se substituer aucune autre personne sans l'accord écrit du Promettant.

ARTICLE 14 – ENREGISTREMENT ET FRAIS

La présente promesse sera enregistrée auprès du service de l'enregistrement compétent dans les dix jours de son acceptation par le Bénéficiaire, à la diligence de [le Bénéficiaire / le rédacteur de l'acte], à peine de nullité (article 1589-2 du Code civil).

Les frais d'enregistrement de la présente promesse et les frais, droits et honoraires de l'acte de vente sont à la charge du Bénéficiaire. Les frais de mainlevée des inscriptions grevant le Fonds sont à la charge du Promettant.

ARTICLE 15 – NOTIFICATIONS

Toute notification au titre de la présente promesse est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte de commissaire de justice, aux adresses indiquées en tête de l'acte, ou à toute autre adresse notifiée dans les mêmes formes.

ARTICLE 16 – CONFIDENTIALITÉ

Les Parties s'engagent à garder confidentielles les informations échangées à l'occasion de la présente promesse, et notamment les chiffres du Fonds, sauf à l'égard de leurs conseils, des établissements de crédit sollicités et du bailleur. Cette obligation survit [deux] ans à la caducité de la promesse.

ARTICLE 17 – DROIT APPLICABLE ET LITIGES

La présente promesse est soumise au droit français. En cas de désaccord sur sa validité, son exécution ou sa caducité, les Parties recherchent d'abord une solution amiable. À défaut d'accord dans un délai de trente jours, le litige est porté devant [le tribunal de commerce / le tribunal judiciaire] de [ville], sous réserve des règles de compétence impératives.

Fait à [ville], le [date], en [nombre] exemplaires originaux, dont un pour l'enregistrement [et un pour le séquestre].

Le Promettant [Nom, qualité, signature]

Le Bénéficiaire [Nom, qualité, signature, précédée de la mention « Bon pour acceptation de la promesse »]

Le conjoint du Promettant, s'il y a lieu [Nom, signature]

Le séquestre, pour acceptation de sa mission [Nom, signature]

ANNEXES :

- Annexe 1 : liste du matériel, du mobilier et des agencements
- Annexe 2 : copie du bail commercial et de ses avenants
- Annexe 3 : liste des salariés (emploi, ancienneté, salaire brut)
- Annexe 4 : comptes annuels des trois derniers exercices et chiffre d'affaires mensuel