

## Bail commercial

### 1°) Bail commercial : Le renouvellement du bail commercial.

Le décret du 30 septembre 1953 institue, en faveur des titulaires d'un bail commercial, un droit au renouvellement de ce bail.

Conditions du droit au renouvellement :

Pour bénéficier du droit au renouvellement de son bail, le locataire doit remplir les conditions suivantes :

- être titulaire d'un bail soumis au statut des baux commerciaux,
- être immatriculé au répertoire des métiers ou autre registre du commerce et des sociétés,
- être français ou, en tant qu'étranger, remplir certaines conditions,
- être propriétaire du fonds exploité dans les lieux.

Outre le locataire qui a conclu le bail, d'autres catégories de personnes ont droit au renouvellement :

- les héritiers du locataire,
- l'acquéreur du fonds,
- l'acquéreur du seul droit au bail s'il a exploité un fonds dans les lieux pendant trois ans.

D'une façon générale, il faut que le fonds ait été exploité effectivement et continuellement pendant trois ans avant le renouvellement.

Modalités du renouvellement du bail :

Le bail ne prend pas fin automatiquement à l'expiration du délai de neuf ans. Si aucune des parties ne manifeste sa volonté expresse d'y mettre fin, le bail se poursuit par tacite reconduction et il n'y a pas formation d'un nouveau contrat.

Pendant la période de tacite reconduction, le locataire peut demander le renouvellement de son bail à tout moment. Lorsque la demande de renouvellement est notifiée au cours de la tacite reconduction, elle produit effet au terme d'usage qui suit la notification.

ATTENTION : si le bail se poursuit tacitement au-delà de douze ans, le plafonnement du loyer n'est plus applicable. Le loyer sera alors fixé selon la valeur locative.

- 1° cas : Le bailleur prend l'initiative du renouvellement :

Il envoie un congé avec offre de renouvellement. Cette offre doit être faite par acte extra-judiciaire (huissier) au moins six mois avant la fin du bail.

Elle doit comporter les motifs du congé et indiquer au locataire qu'il dispose d'un délai de deux ans (à compter du jour de l'expiration du bail) pour

saisir le tribunal s'il entend contester le congé ou demander une indemnité.

Même si c'est généralement le cas, le bailleur n'est pas obligé de proposer, en même temps, le nouveau loyer.

Face à ce congé avec offre de renouvellement, il est fortement conseillé au locataire de faire connaître, par écrit, au propriétaire son accord sur le principe du renouvellement même s'il conteste le loyer proposé.

- 2° cas : Le locataire prend l'initiative du renouvellement :

En l'absence d'un congé du propriétaire dans les délais prescrits (au moins six mois avant la fin du bail), le locataire peut demander le renouvellement du bail au propriétaire. Il doit lui adresser cette demande, soit dans les six mois précédant la fin du bail, soit à tout moment après cette date, par acte extra-judiciaire. La demande doit impérativement notifier au propriétaire qu'aux termes de l'article L 145-10 du code de commerce, il doit dans les trois mois de la signification de la demande de renouvellement, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

Face à cette demande, le bailleur peut :

- accepter le renouvellement, dans les trois mois, en proposant éventuellement le nouveau loyer,
- refuser le renouvellement, dans ce même délai. Il doit le faire par acte extra-judiciaire en indiquant ses motifs et le délai de recours (deux ans) du locataire,
- ne pas répondre dans les trois mois, auquel cas l'on considère qu'il a accepté le principe de renouvellement.

Le congé avec offre de renouvellement du bailleur, ainsi que la demande de renouvellement du locataire, mettent fin au bail. S'il y a accord des deux parties, le principe du renouvellement est acquis, sans être subordonné à la fixation d'un nouveau loyer. Ceci a plusieurs conséquences :

- le propriétaire, après accord sur le principe du renouvellement, pourra tout de même donner congé mais avec indemnité,
- il ne pourra donner congé sans indemnité que pour des événements antérieurs à l'accord mais dont il n'avait pas connaissance ou pour des événements postérieurs à cet accord,
- il n'y aura signature d'un nouveau bail que lorsqu'un accord sera intervenu sur les conditions de ce bail et notamment sur le loyer. Il pourra être fixé à l'amiable ou judiciairement si le bailleur refuse expressément ou par son silence de signer un nouveau bail bien qu'il y ait un accord sur les conditions. Le locataire pourra agir en justice.

## 2°) Bail commercial : Fixation légale du loyer révisé ou du bail renouvelé.

Source : LEGIFRANCE [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

### **CODE DU COMMERCE**

#### Article L145-33

(Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 art. 33 V Journal Officiel du 12 décembre 2001)

Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :

- 1 Les caractéristiques du local considéré ;
- 2 La destination des lieux ;
- 3 Les obligations respectives des parties ;
- 4 Les facteurs locaux de commercialité ;
- 5 Les prix couramment pratiqués dans le voisinage ;

Un décret en Conseil d'Etat précise la consistance de ces éléments

#### Article L145-34

(Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 art. 33 VI Journal Officiel du 12 décembre 2001)

A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1<sup>o</sup> à 4<sup>o</sup> de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré.

A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction, la durée du bail excède douze ans.

### 3°) Bail commercial : Le bail peut-il ne pas être renouvelé ?

Source : LEGIFRANCE [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

#### CODE DU COMMERCE

##### Article L145-14

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

##### Article L145-17

I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20.

4°) Bail commercial : Indice du coût de la construction des baux commerciaux.

Année	1° trimestre	2° trimestre	3° trimestre	4° trimestre
1990	939	951	956	952
1991	972	992	996	1.002
1992	1.006	1.002	1.008	1.005
1993	1.022	1.012	1.017	1.016
1994	1.016	1.018	1.020	1.019
1995	1.011	1.023	1.024	1.013
1996	1.038	1.029	1.030	1.046
1997	1.047	1.060	1.067	1.068
1998	1.058	1.058	1.057	1.074
1999	1.071	1.074	1.080	1.065
2000	1.083	1.089	1.093	1.127
2001	1.125	1.139	1.145	1.140
2002	1.159	1.163	1.170	1.172
2003	1.183	1.202	1.203	1.214
2004	1.225	1.267	1.272	1.269
2005	1.270	1.276	1.278	1.332
2006	1.362	1.366	1.381	1.406
2007	1.385	1.435	1.443	1.474
2008	1.497	1.562	1.594	1.523
2009	1.503	1.498	1.502	1.507
2010	1.508	1.517	1.520	

## Droits d'enregistrement

### 5°) Droits d'enregistrement à compter du 6 août 2008.

A compter du 6 août 2008, la part nationale des droits d'enregistrement est désormais fixée à :

- 0 % pour la tranche de prix inférieure à 23.000 € (comme par le passé),
- 2 % (au lieu de 4%) pour la tranche de prix comprise entre 23.000 € et 107.000 € ,
- 0,6 % (au lieu de 2,6%) pour la tranche de prix comprise entre 107.000 € et 200.000 € ,
- 2,6 % pour la tranche de prix dépassant 200.000 € (comme par le passé).

Les taux perçus par le département et la commune restent inchangés, de sorte que le total des droits se calcule désormais sur les bases suivantes :

Tranche de prix	Nation	Département	Commune	TOTAL
< 23.000 €	0 %	0 %	0 %	0 %
de 23.000€ à 107.000€	2 %	0, 6 %	0, 4 %	3 %
de 107.000€ à 200.000€	0, 6 %	1, 4 %	1 %	3 %
> 200.000 €	2, 6 %	1, 4 %	1 %	5 %

Exemple 1 : Fonds de commerce vendu au prix de 22.000 €.

Le prix est entièrement dans la tranche exonérée.

Droits d'enregistrement = 0 €.

Exemple 2 : Fonds de commerce vendu au prix de 100.000 €.

Exonération pour la tranche inférieure à 23.000 €.

Taux de 3% appliqué sur la tranche de prix comprise entre 23.000 € et 100.000 €, soit sur 77.000 €.

Droits d'enregistrement = 77.000 € \* 3% = 2.310 €.

Exemple 3 : Fonds de commerce vendu au prix de 300.000 €.

Exonération pour la tranche inférieure à 23.000 €.

Taux de 3% appliqué sur la tranche de prix comprise entre 23.000 € et 200.000 €, soit sur 177.000 €.

Taux de 5% appliqué sur la tranche de prix supérieure à 200.000 €, soit sur 100.000 €.

Droits d'enregistrement = (177.000 € \* 3%) + (100.000 € \* 5%) = 10.310 €.

Cas particulier :

Pour les fonds situés dans les zones franches urbaines, de redynamisation urbaine et de revitalisation rurale, le taux dérogatoire de 1 % continue de s'appliquer pour la tranche de prix allant de 23.000 € à 107.000 €.

Exemple 4 : Fonds de commerce, situés dans une zone franche urbaine, et vendu au prix de 300.000 €.

Exonération pour la tranche inférieure à 23.000 €.

Taux de 1% appliqué sur la tranche de prix comprise entre 23.000 € et 107.000 €, soit sur 84.000 €.

Taux de 3% appliqué sur la tranche de prix comprise entre 107.000 € et 200.000 €, soit sur 93.000 €.

Taux de 5% appliqué sur la tranche de prix supérieure à 200.000 €, soit sur 100.000 €.

Droits d'enregistrement =  $(84.000 \text{ €} * 1\%) + (93.000 \text{ €} * 3\%) + (100.000 \text{ €} * 5\%) = 8.630 \text{ €}$ .

## Plus-values

### 6°) Exonération des plus-values des petites entreprises.

Source : Article 41 de la loi du 1 août 2003 pour l'initiative économique.

Les dispositions de la loi Dutreil concernant le régime d'exonération des plus-values des petites entreprises sont entrées en vigueur depuis le 1 janvier 2004.

Les entreprises exerçant leur activité depuis au moins cinq ans et ne dépassant pas un certain niveau de recettes sont exonérées d'impôt sur les plus-values.

Depuis le 1 janvier 2004, le seuil de chiffre d'affaires à ne pas dépasser est porté :

- de 152.600 € à 250.000 € TTC (soit une hausse de 63,8 %) pour les activités agricoles, pour les activités de ventes de marchandises, d'objets, de fournitures et de denrées à emporter ou à consommer sur place, ou de fournitures de logement, et enfin pour les entreprises de travaux agricoles et forestiers,
- de 54.000 € à 90.000 € TTC (soit une hausse de 66,7%) pour les autres entreprises artisanales, commerciales ou libérales, notamment les entreprises de services et les titulaires de bénéfices non commerciaux (prestations de services).

La loi Dutreil crée également un mécanisme de lissage afin de faire disparaître l'effet de seuil; en effet, le simple dépassement de quelques euros avait pour effet de priver les chefs d'entreprise de toute exonération.

Ainsi, désormais, les entreprises dont le montant des recettes dépasse le seuil :

- de 250.000 € sans excéder 350.000 € TTC pour les activités agricoles, pour les activités de ventes de marchandises, d'objets, de fournitures et de denrées à emporter ou à consommer sur place, ou de fournitures de logement, et enfin pour les entreprises de travaux agricoles et forestiers,
- ou celui de 90.000 € sans excéder 126.000 € TTC pour les autres entreprises artisanales, commerciales ou libérales, notamment les entreprises de services et les titulaires de bénéfices non commerciaux (prestations de services).

peuvent bénéficier d'une exonération dégressive dont le taux est fonction du pourcentage de dépassement des seuils de 250.000 € et de 90.000 €.



Exemples :

1°) Ventes de marchandises	Chiffre d'affaire	La plus-value sera taxée à
	250.000 €	0 % de son montant
	275.000 €	25 % de son montant
	300.000 €	50 % de son montant
	325.000 €	75 % de son montant
	350.000 €	100 % de son montant
2°) Prestations de services	Chiffre d'affaire	La plus-value sera taxée à :
	90.000 €	0 % de son montant
	99.000 €	25 % de son montant
	108.000 €	50 % de son montant
	117.000 €	75 % de son montant
	126.000 €	100 % de son montant

Le seuil d'exonération des plus-values est égal aux recettes correspondant à l'année civile même en cas d'exercice décalé.

Il s'agit des recettes de l'année civile au cours de laquelle est clos l'exercice de réalisation de la plus-value.

Ainsi en cas de cession d'une immobilisation en novembre 2003, au cours de l'exercice ouvert le 1 juillet 2003 et clos le 30 juin 2004, le seuil d'exonération est apprécié en retenant le chiffre d'affaires de l'année civile 2004.

Il faut rappeler qu'en cas de cession ou cessation d'activité, le seuil d'exonération s'apprécie sur deux ans : les recettes de l'année de réalisation, ramenées le cas échéant à douze mois, et celle de l'année précédente. Les deux années, ramenées le cas échéant à 12 mois, ne doivent pas excéder les limites d'exonération de 250.000 € ou de 90.000 €.

L'article 41 de la loi précise par ailleurs les modalités d'appréciation du chiffre d'affaires en cas d'activité mixte, de pluralité d'activité et de cession ou cessation d'activité.

## 7°) Plus-values : Nouvelles dispositions à compter du 1 janvier 2006.

Régime d'exonération applicable depuis le 1er janvier 2006.

Le régime d'exonération de plus-value codifié à l'article 238 quaterdecies et mis en place par la loi du 09 août 2004 devait prendre fin au 31 décembre 2005, mais le législateur a décidé de le pérenniser en élargissant son champ d'application, et en assouplissant les conditions d'application dans un nouveau régime codifié à l'article 238 quindecies du code général des impôts.

Alors que l'ancien régime de l'article 238 quaterdecies ne posait pas de condition relative à la durée d'exploitation de l'activité par le cédant, le nouveau régime n'est applicable que sous réserve que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans par le cédant.

Le régime est étendu aux transmissions de fonds de commerce donnés en location gérance, à certaines cessions de parts sociales de sociétés de personnes et aux transmissions d'activités agricoles.

S'agissant des conditions relatives au cessionnaire, le nouveau dispositif est plus souple dans la mesure où il permet, sous certaines conditions, de réaliser des transmissions dans le cadre familial.

Alors que l'ancien dispositif d'exonération n'était applicable qu'aux cessions à titre onéreux, le nouveau régime peut trouver à s'appliquer en cas de transmission à titre gratuit d'entreprises individuelles ou de parts de sociétés de personnes, les articles 41 et 151 nonies du code général des impôts ne prévoyant qu'un report d'imposition qui se transforme en exonération lorsque le bénéficiaire a poursuivi l'activité pendant au moins 5 ans.

Exonération totale ou partielle des plus-values de transmission de branche complète d'activité, commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole :

Les plus-values de transmission sont totalement exonérées lorsque le prix de vente n'excède pas le seuil de 300.000 €.

Lorsque le prix de cession est supérieur à 300.000 € et inférieur à 500.000 €, les plus-values ne bénéficient que d'une exonération partielle.

Le montant des plus-values exonérées est obtenu en leur appliquant un taux égal au rapport suivant :  
 $(500.000 \text{ €} - \text{Prix de cession}) / 200.000 \text{ €}$ .

A titre d'exemple, les plus-values résultant de la cession d'un fonds de commerce pour le prix de 400.000 € seront exonérées à hauteur de 50%.

Personnes pouvant bénéficier du nouveau régime :

Le régime d'exonération est applicable aux transmissions réalisées par des entreprises dont les résultats sont soumis à l'impôt sur le revenu (entreprises individuelles et sociétés de personnes).

Les sociétés soumises à l'Impôt sur les sociétés ne peuvent bénéficier du nouveau régime que si elles remplissent les critères pour être considérées comme des PME au sens de la réglementation européenne (effectif inférieur à 250 salariés, un chiffre d'affaires inférieur à 50 millions d'euros ou

avoir enregistré un total bilan inférieur à 43 millions d'euros, le capital social de la société n'est pas détenu à 25% ou plus par des personnes ne remplissant pas les conditions précitées).

Le régime est également applicable aux organismes sans but lucratif et aux collectivités territoriales.

Dans le cas des transmissions à titre onéreux, le cessionnaire ne doit pas détenir directement ou indirectement plus de 50% de l'entreprise cessionnaire ou y exercer des fonctions de direction :

Le cédant, ou dans le cas d'une vente par une société, l'un de ses associés qui détient directement ou indirectement au moins 50% des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux ou qui en exerce la direction effective, ne doit pas :

- exercer de fonction de direction, ou la direction effective de l'entreprise cessionnaire,
- ou détenir directement ou indirectement plus de 50% des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de l'entreprise cessionnaire.

Dans le cadre des cessions familiales, le nouveau dispositif permet de bénéficier de l'exonération des plus-values dès lors que le cédant se conforme aux conditions précitées.

Transmissions de Fonds de commerce :

- Fonds de commerce donné en location gérance :

Le nouveau régime est applicable aux transmissions de fonds de commerce donnés en location gérance ou faisant l'objet d'un contrat similaire, à condition que le fonds ait été exploité pendant au moins 5 ans par le cédant avant la mise en location gérance, et à condition que la cession soit réalisée au bénéfice du locataire.

- Simple cession du fonds de commerce :

Le régime d'exonération n'est applicable qu'en cas de transmission d'une branche complète d'activité ou assimilée (transmission des actifs et passifs de la branche cédée), mais l'administration fiscale devrait admettre, comme elle l'avait fait pour l'ancien régime, l'extension du régime de l'article 238 quindecies aux simples cessions de fonds de commerce.

Exonération des plus-values de transmission de parts de sociétés de personnes par des associés qui exercent leur activité professionnelle depuis au moins 5 ans :

Seules les transmissions de parts sociales de sociétés soumises au régime des sociétés de personnes, réalisées par les associés qui exercent leur activité professionnelle au sein de ladite société depuis au moins 5 ans, sont susceptibles de bénéficier d'une exonération de plus-value.

Dans le cas des transmissions à titre onéreux, l'associé cédant ne doit détenir aucune participation, de manière directe ou indirecte, dans l'entreprise cessionnaire, et ne doit pas exercer en droit ou en fait de fonction de direction dans l'entreprise cessionnaire, et ce pendant les 3 années qui suivent la réalisation de la cession.

Pour l'appréciation de seuil de 300.000 € et de 500.000 €, il convient de tenir compte de la totalité des parts détenues par le cédant ainsi que de celles transmises au cours des 5 années précédentes.

Lorsque la valeur cumulée des parts détenues ou cédées au cours des 5 dernières années n'excède pas le seuil de 300.000 €, la plus-value de cession est totalement exonérée.

Lorsque la valeur définie ci-dessus est supérieure à 300.000 € et inférieure à 500.000 €, le montant de la plus-value exonérée est obtenu en lui appliquant un taux égal au rapport suivant :  $(500.000 \text{ €} - \text{valeur des titres transmis}) / 200.000 \text{ €}$ .

Exclusion des plus-values afférentes aux actifs immobiliers et titres de sociétés à prépondérance immobilière :

Comme dans le cadre du régime de l'article 238 quaterdecies, les plus-values afférentes aux actifs immobiliers ne peuvent pas bénéficier de l'exonération prévue par le nouveau dispositif.

Cumul possible du régime de l'article 238 quindecies avec ceux des articles 151 septies A et 151 septies B :

- Exonération possible des plus-values à long terme sur les biens immeubles :

Les plus-values afférentes aux actifs immobiliers, et à l'exclusion de celles afférentes aux terrains à bâtir, peuvent être exonérées de l'impôt de plus-value (et non des 11% de contributions sociales) à condition que l'option pour les dispositions de l'article 151 septies A soit expressément exercée ; cette option étant cumulable avec celle pour le dispositif de l'article 238 quindecies. Dans ce cas la plus-value à long terme fait l'objet d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la 5ème année.

Il est à noter que seules les plus-values à long terme sont exonérées, les plus-values à court terme restant quant à elles imposables

- Exonération des plus-values en cas de départ en retraite, sans condition de seuil :

En cas de départ en retraite de l'exploitant ou d'un associé, le régime de l'article 238 quindecies peut être cumulé avec celui de l'article 151 septies B qui prévoit, sous certaines conditions, une exonération de l'impôt sur le revenu des plus-values (et non des contributions sociales de 11%), dans le cas d'une vente d'entreprise individuelle ou dans le cas de la cession de parts sociales d'une société de personnes fiscalement transparente, dans laquelle l'associé exerce son activité professionnelle.

#### 8°) Exonération des plus-values en cas de départ à la retraite.

Les chefs d'entreprise peuvent bénéficier d'une exonération d'impôt sur le revenu de leurs plus-values professionnelles à l'occasion de la cession de leur entreprise individuelle dans le cadre de leur départ à la retraite.

Dorénavant, le départ à la retraite et la cessation de fonction peuvent intervenir soit dans l'année suivant la cession de l'entreprise individuelle ou des parts sociales, soit dans l'année précédant cette cession si ces événements sont postérieurs au 31 décembre 2005. Auparavant, le départ à la retraite ne pouvait qu'être postérieur à la cession de l'entreprise. Ce délai d'un an à compter de la cession devrait être décompté de date à date.

Art. 19 de la loi de finances pour 2007

## Contrats de personnel

9°) Contrats de personnel : dois-je conserver le personnel existant en cas d'achat du fonds de commerce ?

La réponse est clairement OUI ! C'est le Code du Travail qui nous le confirme notamment au travers de l'article L. 122-12 qui rappelle clairement en ces termes :

(...) S'il survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise.

Parallèlement, le Législateur englobe dans le licenciement économique, le licenciement pour cause de mutation technologique.

Constitue un licenciement pour motif économique le licenciement effectué par un employeur pour un ou plusieurs motifs non inhérents à la personne du salarié résultant d'une suppression ou transformation d'emploi ou d'une modification substantielle du contrat de travail, consécutives notamment à des difficultés économiques ou à des mutations technologiques. (...)

Le licenciement pour motif économique d'un salarié ne peut intervenir que lorsque tous les efforts de formation et d'adaptation ont été réalisés et que le reclassement de l'intéressé sur un emploi relevant de la même catégorie que celui qu'il occupe ou sur un emploi équivalent ou, à défaut, et sous réserve de l'accord exprès du salarié, sur un emploi d'une catégorie inférieure ne peut être réalisé dans le cadre de l'entreprise ou, le cas échéant, dans les entreprises du groupe auquel l'entreprise appartient. Les offres de reclassement proposées au salarié doivent être écrites et précises.

### 10°) Nouveau mode de calcul de l'indemnité de licenciement.

L'article 4 de la loi n° 2008-596 du 25 juin 2008 portant modernisation du marché du travail a modifié les modalités de calcul de l'indemnité légale de licenciement.

Sauf disposition conventionnelle plus favorable, l'indemnité minimum légale de licenciement (licenciement pour motif personnel ou économique) ne peut être inférieure à 1/5ème de mois de salaire par année d'ancienneté.

L'indemnité est majorée de 2/15ème de mois par année au-delà de dix ans d'ancienneté.

(Auparavant, l'indemnité était fixée à 1/10ème de mois par année d'ancienneté en cas de licenciement pour motif personnel et à 2/10ème de mois en cas de licenciement pour motif économique).

Exemples :

1°) Pour un salaire de référence de 1.600 € et une ancienneté de quatre ans, l'indemnité est de :  
 $1.600 \text{ €} / 5 \times 4 \text{ ans} = 1.280 \text{ €}$ .

2°) Pour un même salaire de référence et une ancienneté de seize ans, l'indemnité est de :

-  $1.600 \text{ €} / 5 \times 16 \text{ ans} = 5.120 \text{ €}$

-  $1.600 \text{ €} \times 2/15 \times 6 \text{ ans} = 1.280 \text{ €}$

soit une indemnité de licenciement d'un montant total de  $5.120 \text{ €} + 1.280 \text{ €} = 6.400 \text{ €}$ .

L'indemnité légale de licenciement bénéficie désormais aux salariés ayant une ancienneté de un an (contre deux ans auparavant).

Décret n° 2008-715 du 18 juillet 2008, JO du 19 juillet 2008.

## Licences de boissons

### 11°) Récapitulatif des Licences de Débit de Boissons :

Article de référence : Article L 3335 du Code de la Santé Publique

Quelle licence pour quel débit de boissons ?

LICENCE I II III IV :

teneur en alcool inférieur à 1,2°, eaux minérales, gazéifiées, jus de fruits ou de légumes, sirops, sodas, limonades, chocolat, café, infusions.

LICENCE II III IV

teneur en alcool inférieur à 3° , vins, bière, cidre, poirés, crèmes et jus de fruits ou de légumes, vins doux naturels.

LICENCE III IV

teneur en alcool inférieur à 18° , vins doux naturels, vins de liqueurs et apéritifs à base de vins, liqueur de fraise, framboise , cassis et cerise.

LICENCE IV

rhums, tafias, alcool de vins, cidres, poirés, liqueurs anisées édulcorées de sucre ou glucose et toutes boissons non interdites.

petite licence restaurant : uniquement à l'occasion de repas principaux et comme accessoires de la nourriture.( boissons de licence I et II ).

grande licence restaurant : uniquement à l'occasion de repas principaux et comme accessoires de la nourriture.( boissons de licence I II III et IV )

### **REGLEMENTATION**

lorsque le titulaire de la carte professionnelle a souscrit la déclaration sur l'honneur prévue au 6° de l'article 3 ou au 4° de l'article 80 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972(modifié), les documents et affiches mentionnés au paragraphes I et II ci-dessous indiquent, pour l'activité concernée, que l'intéressé ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission. Cette indication figure également dans toute publicité commerciale émanant du titulaire.

I / Les personnes visées à l'article 1er de la loi du 02 janvier 1970 doivent faire figurer sur tous les documents, contrats et correspondance à usage professionnelle :

le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle

le nom ou la raison sociale et l'adresse de l'entreprise ainsi que l'activité exercée.

Ces indications ne doivent être accompagnées d'aucune mention de nature à faire croire, d'une quelconque manière, à une assermentation, à une inscription, à une commission, à un accréditement ou à un agrément.

II/ Le titulaire de la carte professionnelle est tenu d'apposer en évidence, dans tous les lieux où est reçue la clientèle, une affiche indiquant :

le numéro de la carte professionnelle

le cas échéant, le montant de la garantie,

le cas échéant, la dénomination et l'adresse du garant.

### **En cas de vente**

12°) Courrier avec AR pour résiliation de mandat de vente

**IMPORTANT : EN CAS DE CESSIION DE FONDS DE COMMERCE PAR NOTRE AGENCE OU PAR UNE AUTRE AGENCE, ET AFIN D'ÉVITER TOUS LITIGES CONCERNANT LA CLAUSE PENALE INSCRITE DANS VOTRE MANDAT DE VENTE, IL EST IMPERATIF DE FAIRE UN COURRIER EN RECOMMANDEE AVEC ACCUSEE DE RECEPTION SIGNIFIANT VOTRE PROCHAINE CESSIION, CE QUI METTRA FIN A VOTRE MANDAT**



## **VI. Nous contacter**

Formulaire