

# L'INDISPENSABLE PARCOURS JURIDIQUE

À combien va se réaliser la transaction, quelles vont être les modalités de cession ? Ces questions constituent une nouvelle étape dans votre processus d'achat. Celles qui doivent vous aider à formaliser juridiquement votre projet, à traduire dans une documentation juridique vos éléments de négociation.

PAR EDITH RENAUD, AVOCATE ASSOCIÉE DU CABINET LEGICA CONSEILS SOCIÉTÉ D'AVOCATS LA ROCHE-SUR-YON  
ET BRUNO RAVARD, EXPERT-COMPTABLE ASSOCIÉ DU CABINET FIDEA/BDO (WWW.FIDEA.FR)

## 1 LE CONTEXTE

Un certain nombre de cédants potentiels souhaitent connaître la valeur de leur camping et se rassurer sur sa possible cession avant de s'engager dans le processus de vente. Même si les vendeurs se retrouvent en position dominante du fait d'un nombre d'acquéreurs potentiels important, il n'en demeure pas moins que le processus de négociation est souvent long et éprouvant, il est recommandé pour les parties de s'y préparer.

Le parcours lié à la formalisation juridique des accords que nous vous proposons ici, va permettre d'engager chacune des parties, l'une envers l'autre. L'acquéreur va ainsi pouvoir engager des frais d'approche, quant au cédant, cela va lui permettre d'ouvrir plus aisément son camping au repreneur. Mais avant, il est vivement conseillé de se mettre d'accord sur les éléments clés de la négociation, notamment le prix et les modalités de la vente. Et ce n'est qu'une fois ces accords de principe arrêtés que le processus juridique va pouvoir s'enclencher.

## Le prix qui met tout le monde d'accord

Bien que nous soyons dans un secteur où « l'affect » prend une place importante, le « juste prix » sera finalement à l'arrivée, le niveau d'accord ou d'équilibre entre la proposition de l'acheteur et le souhait du vendeur. Toute cette négociation autour du prix permettra d'obtenir un prix en théorie objectif et rationnel.

## 2 L'AVOCAT, LE CONSEIL INCONTOURNABLE, ET UN ALLIÉ DE PREMIER PLAN

L'avocat est un professionnel du droit qui travaille au service d'un client. Ses connaissances en matière de droit des affaires, de droit des sociétés, de droit fiscal et de droit social, couvrent l'ensemble des problématiques de la transmission d'une entreprise HPA. Il conseille son client dans la négociation. Il échange avec l'expert-comptable et, le cas échéant, avec l'agence immobilière. Il coordonne l'intervention éventuelle d'un notaire en matière immobilière.

Enfin, il constitue la société de reprise, rédige l'ensemble des actes juridiques nécessaires à l'opération de cession et s'assure auprès des banquiers de la mise en place des financements et garanties. Dès la rédaction, il est recommandé de se faire accompagner par un avocat spécialisé et connaissant le secteur HPA, lequel assurera le conseil et la rédaction des différents actes nécessaires à la réalisation de l'opération jusqu'à son terme. Le professionnel sollicité établira une lettre de mission définissant la nature de son assistance pour mener à bien l'opération et l'enveloppe financière à prévoir. L'empressement bien compréhensible du vendeur et de l'acquéreur doit être tempéré par la nécessité d'avoir une bonne connaissance du dossier avant de prendre un quelconque engagement.

## II l'a fait



### UNE OPÉRATION TROP COMPLEXE POUR SE PASSER D'UN AVOCAT

J'ai revendu un premier camping dont j'étais propriétaire pour prendre *Le Beaulieu*. Mais ne reprenant que le fonds de commerce et pas le foncier, le processus d'acquisition se trouvait un peu compliqué. En réalité, j'ai acquis des parts sociales d'une société (actif et passif), ce qui rendait l'opération beaucoup plus pointue et complexe qu'une acquisition standard. Pour mener à bien cette opération complexe au départ, je me suis entouré d'un expert-comptable spécialisé, et d'un avocat. Ainsi, en travaillant à trois étroitement, nous avons pu faire les audits de compte et bien travailler le prévisionnel de la nouvelle entreprise.  
**Hervé BABU, *Le Beaulieu*, ★★★, Puilboreau (Charente-Maritime)**



THINSTOCK.FR

## «S'il n'est pas légalement obligatoire, le recours à un avocat pour une reprise est cependant vivement conseillé»

### L'ÉTAT DES LIEUX OU L'ANALYSE JURIDIQUE DU DOSSIER

#### 3.1 L'objet de la reprise: le contenant et le contenu

L'exploitation du camping peut être réalisée dans le cadre d'une entreprise individuelle mais sera, la plupart du temps, logée dans une société (EURL, SARL, SAS, SA), propriétaire ou locataire-gérante du fonds. L'ensemble immobilier (parcelles de terrain et divers bâtiments) sera, soit loué auprès de tiers, soit la propriété personnelle des exploitants ou détenu par ceux-ci par l'intermédiaire de la société d'exploitation ou d'une SCI. L'étude juridique des pièces révélera la nature et les principaux éléments du fonds de commerce de camping et leurs conséquences :

- un fonds de camping, avec bar, restaurant, épicerie et services annexes ;
- les éventuels baux ou contrats de location-gérance conclus auprès de tiers pour l'exploitation du bar, du restaurant ;
- les titres d'occupation si l'ensemble immobilier est loué: bail de terrain nu, bail commercial, bail à construction, bail emphytéotique ;
- l'autorisation de classement.

L'ensemble immobilier requerra également une analyse des données d'urbanisme, des permis de construire, d'aménager, des déclarations d'achèvement, déclara-



tions de travaux et certificat de conformité, ainsi que des servitudes et éventuelles restrictions d'exploitation. ➤

## « L'acquisition de titres de société est plus risquée et complexe. Elle nécessite davantage d'attention »

### Les conseils de l'expert

- ➔ Le recours à un avocat (maîtrisant le secteur HPA) lors d'une opération de reprise est vivement conseillé et reste complémentaire à l'expert-comptable.
- ➔ A chacun (vendeur/acheteur) son avocat.
- ➔ Les audits préalables permettent de maîtriser les risques liés à la reprise en cas de rachats des parts ou actions.
- ➔ La lettre d'intention permet de rassurer les parties à la vente, de fixer le cadre de la négociation et d'introduire une clause d'exclusivité pour l'acquéreur.
- ➔ En cas de rachat de parts ou d'actions, la garantie de passif est indispensable et permet de limiter les risques pour l'acquéreur sur la gestion passée.

#### 3.2 Lemontage juridique de reprise : des actifs ou des titres ?

En fonction des données fiscales, financières et juridiques du dossier, un choix sera à faire :

- soit un rachat des actifs = fonds de commerce et le cas échéant, ensemble immobilier ;
- soit un achat des parts ou actions de la ou des sociétés propriétaires du fonds de commerce et de l'ensemble immobilier.

L'acquisition du fonds de commerce induit principalement le transfert de propriété, de la clientèle, du droit au bail de l'immeuble d'exploitation pour le temps restant à courir, des matériels et mobiliers d'exploitation, ainsi que du stock. L'acquisition du fonds de commerce induit également le transfert des contrats de travail attachés à l'exploitation. Toutefois, aucun passif n'est transféré à l'acquéreur et aucun contrat de location ou crédit-bail de matériels, d'emplacement ou de tour-opérateurs n'est transmis de plein droit à l'acquéreur, ce qui permet d'éviter tout risque sur la gestion passée.

L'acquisition des titres de la société propriétaire du fonds de commerce et, le cas échéant, de l'ensemble immobilier, transfère à l'acquéreur la société reprise :

- la totalité du patrimoine de la société : tous les actifs et tous les passifs,
- et l'ensemble des droits et obligations de la société : (sous réserve de clauses particulières, les contrats se poursuivent normalement, les litiges où la société est partie, continuent).

Ce choix induit des conséquences autant pour le vendeur que pour l'acquéreur. L'acquisition des titres

s'impose dans de nombreux projets mais reste une opération plus risquée et plus complexe puisqu'il y a reprise de la gestion passée par l'acquéreur. Ce risque sera partiellement limité par la garantie d'actif et de passif négociée avec le cédant.

- Acquérir les actifs nécessitera de constituer une ou deux sociétés afin d'y loger fonds de commerce et, le cas échéant, ensemble immobilier.
- Acquérir les parts ou actions de la société conduira, pour des raisons d'optimisation fiscale et financière, à constituer une société holding laquelle empruntera le financement nécessaire pour réaliser l'acquisition des titres sociaux de la ou des deux sociétés cibles (SARL et SCI).

Après cette première phase d'analyse, les différentes étapes de la formalisation des accords peuvent s'enclencher.

## 4 LA CONCRÉTISATION DE LA NÉGOCIATION

### 4.1 De la lettre d'intention au...

« CE DOCUMENT PERMET DE STRUCTURER JURIDIQUEMENT LA PHASE DES NÉGOCIATIONS PRÉCONTRACTUELLES. »

Afin de manifester par écrit son intérêt à poursuivre le projet, l'acquéreur exprimera bien souvent dans une lettre d'intention un certain nombre de points incontournables de l'opération, notamment :

- la nature et le périmètre de son acquisition ;
- un prix fixe, ou révisable selon certaines conditions ;
- le sort du bénéfice de l'exercice en cours ;
- les modalités de remboursement des comptes courants d'associés ;
- la date du transfert de propriété ;
- le calendrier des opérations ;
- la période d'exclusivité de négociation ;
- la confidentialité des pourparlers.

A cette occasion, l'acquéreur va demander au vendeur de lui confirmer qu'il partage les mêmes intentions sur les éléments principaux de la négociation. Cette lettre d'intention sera à rédiger avec une extrême prudence de manière à ne pas être analysée, en cas de difficulté, comme un engagement interdisant toute discussion ultérieure alors que l'analyse du dossier n'est pas complète et que l'ensemble des conditions de l'opération n'est pas défini.



**Parlons-en ensemble**  
**FIDEA a créé le diagnostic H.P.A.**

Le conseil objectif et les services d'un expert comptable spécialisé en HPA



**FIDEA**  
EXPERTISE COMPTABLE | AUDIT | CONSEIL  
 FIDEA fait partie du groupe **BDO**

**Bruno RAVARD - Olivier GAUTRON**  
 85180 Le Château d'Olonne • Tél. 02 51 22 98 11  
 E-mail : [bravard@fidea.fr](mailto:bravard@fidea.fr) • [ogautron@fidea.fr](mailto:ogautron@fidea.fr)  
[www.fidea.fr](http://www.fidea.fr) (specialisation-hotellerie-de-plein-air)

Présent au salon ATLANTICA - Stand A5 - Hall

## Des audits pour limiter et maîtriser les risques

**D**ans le cadre d'une acquisition des parts ou actions, il est indispensable de réaliser un audit d'acquisition afin de limiter au maximum les risques liés à la reprise des titres. Ces audits ont pour objectifs :

- ➔ de vérifier la fiabilité des informations communiquées par le cédant et que les chiffres figurant dans les comptes ayant servi de base de négociation sont corrects ;
- ➔ de déceler les risques éventuels ;

- ➔ de préparer la convention de garantie de passif.
- ➔ Il est préférable que cet examen soit effectué avant la signature définitive et soit réalisé par des experts connaissant le secteur des campings.

Ils doivent couvrir outre les aspects comptables, financiers et fiscaux, les aspects commerciaux, sociaux, environnementaux, techniques, juridiques. L'analyse de la trésorerie et des éléments prévisionnels sera également effectuée. Ces audits vont permettre également d'approfondir le diagnostic qualitatif du camping et son positionnement par rapport à son marché.

Si cette lettre d'intention ne vaut pas formation d'un contrat définitif, elle permet de poser une première pierre sur le chemin de l'acquisition, de rassurer le vendeur sur le sérieux de l'acquéreur et, bien souvent, d'ouvrir le dossier, voire les portes de l'entreprise, pour permettre la réalisation des audits comptables, financiers, juridiques, fiscaux et sociaux et les due diligences nécessaires à la négociation ainsi qu'à la rédaction du protocole d'accord et, le cas échéant, de la convention de garantie.

Négociation et rédaction seront d'autant facilitées que les risques portant sur l'affaire ont été identifiés, voire chiffrés, et que l'acquéreur et ses conseils auront une bonne connaissance du dossier.

### 4.2... au protocole d'accord

*« IL DOIT ÊTRE LE MIROIR FIDÈLE DE LA VOLONTÉ DES PARTIES. »*

Cet acte intervient à la suite des négociations fructueuses et formalise les termes et conditions de la cession. Lorsqu'il s'agit d'une promesse dite synallagmatique, cédant et repreneur s'engagent véritablement à vendre et acheter sous réserve de la réalisation dans un certain délai de conditions

suspensives, telle que l'obtention d'un financement. Ce protocole d'accord intègre des clauses indispensables comme la présentation de l'entreprise, l'objet de la transaction (le fonds de commerce, les parts...), la détermination du prix et les modalités de cession, les engagements du cédant à fournir des rapports techniques justifiant du bon fonctionnement et de la conformité des installations et matériels d'exploitation et moyennant quelles garanties.

### 4.3... à la garantie d'actif et de passif

*« EN SIGNANT UNE GARANTIE D'ACTIF ET PASSIF, LE CÉDANT S'ENGAGE À INDEMNISER LE REPRENEUR EN CAS D'AUGMENTATION DE PASSIF OU DIMINUTION D'ACTIF POSTÉRIEUR À LA CESSION, MAIS AYANT UNE CAUSE ANTÉRIEURE. »*

Cette convention n'interviendra qu'en cas de rachat des titres d'une ou de plusieurs sociétés. La reprise des parts ou actions de la société cible induisant reprise de l'ensemble du patrimoine, ainsi que des droits et obligations de la société, l'acquéreur sollicitera de son vendeur concomitamment au protocole d'accord, une garantie d'actif et de passif. Dans le cadre de cette convention, le vendeur fournira une garantie sur un ►



**« Des déclarations de comptes qui se révéleraient inexactes peuvent amener le vendeur à verser des indemnités »**

## « De la lettre d'intention à l'acte de cession, un long parcours qui nécessite d'être bien accompagné »



THINSTOCK.FR

certain nombre de déclarations, ainsi que sur des comptes annuels considérés comme devant comptabiliser l'ensemble des passifs ou risques.

Ainsi, si des déclarations s'avèrent inexactes ou si des passifs nouveaux se révèlent postérieurement à la vente en ayant une cause antérieure aux comptes de référence, le vendeur devra indemniser son repreneur.

L'étendue de la responsabilité du cédant et ses limites de garantie seront à définir avec beaucoup de précautions. Ainsi, un redressement fiscal ou social, un contentieux prud'homal portant sur une période d'exploitation antérieure à la vente pourra donner lieu à garantie par le vendeur.

Une fois les conditions suspensives réalisées, notamment l'obtention du financement, l'acte de cession définitif pourra intervenir.

#### 4.4... à l'acte de cession définitif

L'acte de cession est le contrat aux termes duquel, d'une part, l'accord sur l'objet de la vente et sur son prix seront constatés et, d'autre part, le transfert de propriété sera opéré en contrepartie du règlement de tout ou partie du prix. Les conditions suspensives auront

été réalisées. L'exploitation de l'affaire sera confiée à l'acquéreur. Les formalités auprès de l'administration fiscale, des caisses d'assurance sociales et du registre du commerce permettront de rendre publiques et de réaliser les immatriculations obligatoires consécutives à l'opération.

### CONCLUSION

La reprise d'une entreprise est une aventure enthousiasmante mais qui comporte des risques.

L'assistance de professionnels conseils de l'acquéreur va permettre de réaliser l'opération dans des conditions satisfaisantes et optimisées afin d'avoir la meilleure connaissance possible de l'affaire avec ses plus et ses moins, son rapport qualité/prix, l'identification des risques et les sécurisations mises en place. Le repreneur abordera l'après-cession avec sérénité et pourra se consacrer totalement à la prise en mains de son affaire et à son développement. A l'inverse, une mauvaise analyse juridique du dossier et des actes mal rédigés pourraient avoir des conséquences catastrophiques pénalisant de nombreuses années de travail. ❖



**Groupement d'achats GAIN spécialisé dans l'HPA**  
N°1 de l'Hôtellerie de Plein Air

Nous sommes à votre **service...**  
**Pour vous offrir**

Un gain de temps  
De la rentabilité  
Des économies  
Des conseils

[www.gainfrance.fr](http://www.gainfrance.fr)

**02 99 08 38 30**

GROUPEMENT D'ACHATS GAIN  
PARC D'ACTIVITES DES 4 ROUTES 35390  
GRAND-FOUGERAY  
bbilof@gainfrance.fr