

Maître Jing QIAO
Avocat inscrit au Barreau de Paris
新桥律师事务所



转让店铺商业资产

店铺买卖，在法国的法律框架内，有两种基本方式可供选择。我们既可以通过购买商业资产，也可以通过直接收购持有该店铺公司的股权，达到收购该店铺的目的。为此，我们有必要先了解这两种店铺买卖的方式以便做出明智的选择。

1. 收购公司股权

这种方式比较简单，即以收购公司股权的方式收购店铺。收购公司获得店铺与购买商业资产并不是一个层面的概念。通俗点说，收购公司股权包括了购买店铺这一内容，因为店铺是公司资产的一部分。此外，收购股权还包括公司原有的债权和债务。

相比较而言，收购公司股权的行为会带来很多潜在的风险。买方需要全面了解被收购公司的各方面信息，对其经营情况，债权债务情况做综合分析。例如，该公司是否被追债、被起诉、被拖欠货款、被查税等。

因此，如果仅仅是为了获得一家店铺，对买方而言，直接购买店铺的商业资产也许是更为保险的选择。

2. 收购店铺商业资产(Fonds de commerce)

商业资产是指商业经营活动所需要的生产资料 and 经营业绩。例如，就一家位于交叉路口的快餐店而言，其商业资产就包括：

- 经营场所的商业租约；
- 餐馆的招牌；
- 餐馆已经获得的许可证，例如酒牌(licences des débits de boissons)；
- 餐馆内部的生产设备、厨房设备；
- 餐馆内储存的食材，例如储备的酒水、冰柜里的鱼；
- 餐馆的排烟设备，例如厨房的烟囱；
- 餐馆的内部接待设施，例如桌椅、碗筷、空调；
- 稳定的餐馆的客源，没有稳定的客源就不是一个有价值的商业资产；
- 有时还包括餐馆的运行团队，例如有经验的厨师、配合默契的服务生等。

以上的因素都会影响到餐馆的经营状况和营业额。一般来讲，法律上将这些生产资料划分为有形资产(élément corporel)，和无形资产(élément incorporel)。

就上述例子而言，其中的餐馆的生产设备、接待设施、排烟设备是典型的有形资产，餐馆的招牌、使用餐馆的商业租约等是典型的无形资产。当我们需要以购买商

Maître Jing QIAO
Avocat inscrit au Barreau de Paris
新桥律师事务所



业资产的形式购买这家餐馆的时候，我们所购买的就是包含以上两种类型的生产资料，也就是我们最开始所说的这家餐馆的商业资产(Fonds de commerce)。

在所有组成商业资产的要素中，我们需要了解商业租约(bail commercial)的内容。需要注意的是，卖方与房东签订的商业租约本身可能对租约的转让预先订立了限制性条件。例如，一些租约是短期的，如两年租约，另一些则特别长，是十年或十二年的，相关的法律在房租调整和续约方面不尽相同。商业租约的转让必须事先告知房东，租约转让合同一般由专业人员(例如律师)撰写等。在购买商业资产的过程中一定要仔细阅读卖方提供的商业租约，确认其中的内容。

商业资产的转让一般包含**四个主要流程**。

首先，买方和卖方双方接触协商，达成转让商业资产的意向；

其次，双方约定日期签署有附带条件的购买协议书；

再次，买方和卖方签署商业资产转让协议；

最后，完成转让价款的解冻和移交。

买卖双方协商是一个很重要但容易被忽视的过程。在这个过程中，卖方应该向买方提供与被转让的商业资产相关的全部资料，带买方参观场地，并且与买方商讨转让的费用与价格。买方需要和卖方进行协商，以便于有足够的时间对所要购买商业资产进行考察。例如，在一些城市，当地政府享有对商业资产的优先购买权，这时，该地的商业资产转让需要提前一个月通知市政府以获得许可。建议买方能够委托律师等专业人员协助，全面考察需要购买的商业资产的现况，以便于确认商业资产符合自己的预期，在最大程度上避免商业和法律风险。

在第一个阶段卖方和买方的协商之后，买方充分了解了所要购买商业资产，接下来就到了签订购买协议的环节。这一类购买协议往往附带先决条件，如果先决条件未能实现，双方即可取消对协议的履行。在签署这类协议的同时，卖方通常会要求买方支付一定数额的定金，并且在协议中加以明确，如果因为买方的原因最终未能签署最终的商业资产转让协议，该定金将作为违约补偿，归无过错方所有。

经过以上两个步骤，在买方和卖方达成协议的前提下，双方将约定一个具体的日期，正式签署商业资产转让协议。在买方和卖方签署了商业资产转让协议之后，买方，或者负责处理该商业资产转让的律师需要将正式签字的商业资产转让协议送交商业资产所在地的税务机关进行登记，登记之后需要发布法律公告(annonce légale)。

签署转让协议之后，购买商业资产的价款除数额较低的情形外，不是直接支付给卖方，而是支付给双方约定的专业人员(例如律师)。如果是律师来负责处理商业资产转让，买方需要在预定期限内，将价款按照约定的方式支付给该律师指定的律师公会账

Maître Jing QIAO
Avocat inscrit au Barreau de Paris
新桥律师事务所



户。根据法律的要求，该律师会冻结该价款五个月的时间。五个月之后，如果该律师确认该商业资产转让没有税务机关或者其他债权人的反对，便会将价款支付给卖方。

购买商业资产看似简单，可一旦疏忽，将会给买方带来巨大损失。购买商业资产和购买公司不同，因为前者是单一资产，公司则是包括债权和债务的复合资产。为此，购买商业资产一般无需要求卖方提供资产保证，购买公司则往往需要这样做。总体来说，在购买商业资产时应注意以下四个方面的问题：

首先，购买者必须详细审查所要购买的商业资产的构成。普通的商业资产是由有形资产（如设备、工具和商品）和无形资产（店铺租赁合同和客户）组成。此外还有店铺的名称和字号，这两项必须在转让协议中注明。为了保证原有的客户，商业资产的购买者还应该在转让协议中加入禁止卖方与自己竞争的地域限制。如商业资产涉及连锁店，连锁店字号的转让需要得到该字号的产权人的事先许可。商业资产中还可以包括其他一些无形资产，例如文学、艺术和工业产权和商标。商业资产购买人可要求卖方通过专门条款来保证其使用权利。

第二，商业资产购买者应根据店铺的状况，了解转让权的类型以及这些权利的可转让性。例如有些店铺的租赁合同是不可延长的，另一些租赁合同规定了转让的特殊条件。接手者必须对此有全面的了解。根据法国法律，在商业租赁合同方面，房客享有转让租赁合同的权利。但是，如果不认真阅读租赁契约中的一些特殊条款，新房客可能遭到房东的投诉。例如，租赁合同中可能有禁止从事某些活动的条款，如不小心，就可能掉入陷阱。笔者曾接手一个餐厅转让的案例。由于转让前购买者对租赁合同中禁止在店内烹调的条款不知情而被房东投诉。购买商业资产者还应该检查在租约中写明的物业用途是否符合新的经营活动。一般来说，租约经常有邀请房东参加转让商业资产签字的条款。此外，购买方还应详细了解租约规定的其它条件，以保证租约的顺延和租金的稳定。

第三，购买者应该确定转让带来的相关方的义务。转让者可能在经营商业资产中签署了各种合同，其中一些得到法律的保障，例如工作合同、店铺的商业租赁合同、保险合同（不包括各种机动车辆）和专利合同等。如果合同不在转让范围内，应在转让协议上注明。根据法律，工作合同不能被排除在转让合同之外，员工有权利保留自己的工作岗位。另一些合同，例如和供应商之间的合同或专卖合同的转让也必须明文规定。接手者应要求商业资产转让者提供签订的所有合同清单，以便确定是否按照原有条件接手合同，特别是了解相关合同签约方是否同意转让合同。

最后，购买者支付商业资产的价款。购买者应该审查商业资产的转让是否履行了各种公告和由律师在一段时间内冻结资金（SEQUESTRE）的手续。同时，商业资产的购买者还需要履行法定的公告义务及其他手续。这些义务和手续的目的是告知卖方的债权人，以便从价款中扣除转让方所欠的债务。支付商业资产的价款在由律师冻结期

Maître Jing QIAO
Avocat inscrit au Barreau de Paris
新桥律师事务所



间，债权人对其可提出异议。应当警惕有些商业资产转让者以自身的实力说服买方直接付款。因为价款一旦支付，债权人可能迫使买方再次支付未偿还的债务。

新桥律师事务所 乔京 律师，徐成 法律顾问

地址：Cabinet d'avocats JING QIAO, 1 Place Boieldieu 75002 Paris

地铁站：Richelieu-Drouot（8 号和 9 号线）或 4 Septembre (3 号线)

电话：01 42 96 42 71 / 06 15 13 03 00