

LE PRÊT VENDEUR : POUR DES TRANSMISSIONS ENTRE TIERS

Définition

Le prêt vendeur (ou crédit vendeur) est un contrat de prêt qui engage le cédant et le repreneur, pour une partie de la reprise, dans le cadre d'une transmission d'exploitation entre tiers. Le prix sera alors payé par fractions étalées sur une période de temps plus ou moins longue.

▪ Objet du financement

Tout type d'investissement

▪ Organismes professionnels partenaires

- Pas d'organisme spécifique : il s'agit d'un commun accord entre cédant et repreneur.
- Intervention du notaire impérative en cas de garanties réelles immobilières.

▪ Avantages

- Il s'agit d'un engagement réciproque des responsabilités sur le plan du financement qui sous-entend une réelle relation de confiance.
- Le cédant-prêteur va donc être vigilant sur la capacité de son repreneur à rembourser le prêt accordé (capacités de l'exploitation à dégager des ressources).
- Les parties sont engagées par un contrat qui les sécurise (ex: en cas de décès du cédant prêteur, les termes du contrat sont inchangés).
- Ce contrat provoque un effet de levier pour obtenir des financements complémentaires. La banque est assurée que le cédant a confiance dans le projet car il partage avec elle la prise de risque.

▪ Contraintes

- Besoin de sécurisation du cédant-vendeur en cas de non remboursement
- Le cédant ne peut bénéficier d'une somme d'argent immédiatement. En tant que prêteur, le fruit de la vente sera perçu de manière échelonnée et/ou différée
- Fiscalisation des intérêts pour le cédant-prêteur
- Fiscalisation possible même en cas de non remboursement

Modalités

- La mise en place d'un prêt vendeur ne peut se faire que s'il y a une relation de confiance entre le cédant-vendeur et l'emprunteur-repreneur. La responsabilité est partagée.
- Une négociation entre les deux parties doit avoir lieu sur les modalités de remboursement (montant du prêt, durée, taux d'intérêt) et sur les garanties.
- L'acte doit être enregistré auprès du service des impôts.
- La rédaction de l'acte authentique devant le notaire est fortement conseillée et même obligatoire s'il y a prise de garanties réelles.

Préconisations

- Mettre en place des garanties personnelles ou réelles pour protéger le vendeur qui est également le prêteur (ex : hypothéquer les bâtiments)
- Souscription d'une Assurance «Décès Invalidité» par le preneur
- Prévoir de rédiger une clause de réserve de propriété

A NOTER

Le remboursement du prêt peut se faire avec paiement à terme. Il peut intégrer un différé total ou partiel. La mise en place d'une garantie réelle ou personnelle permettra de protéger le vendeur.

