

Vérification avant achat — rapport basé sur des registres publics

Objet : restaurant « Le Petit Comptoir », Sète, département de l'Hérault, France **Prix demandé :** 138 000 € · **loyer annoncé :** 1 400 € par mois **Tarif :** 550 € · les documents du vendeur n'ont pas été demandés ni requis
Date d'établissement : 29 août 2026

Ceci est un échantillon pédagogique. Le nom de l'établissement, la raison sociale, les identifiants et l'adresse **ont été modifiés** afin qu'il soit impossible d'identifier des personnes réelles. Les normes juridiques, les noms des sources, la méthode de vérification et la forme du rapport sont **authentiques** : c'est exactement à cela que ressemble le document remis au client.

1. Verdict

Résoudre d'abord — deux questions restent avant tout acompte, et chacune change le prix.

L'établissement est identifié : une personne morale active correspond à l'enseigne, immatriculée en mars 2019. Aucune inscription bloquante — procédure collective, décision de justice, nantissement — n'a été trouvée dans les sources publiques françaises à la date de la vérification. Deux questions restent ouvertes : le vendeur n'a pas précisé la forme de la transaction, et l'autorisation de terrasse n'appartient pas à l'établissement.

Ce que cela signifie pour vous : il est encore trop tôt pour acheter, mais rien ne justifie de renoncer. Les deux questions ouvertes se referment avec deux documents à demander au vendeur — la liste figure plus bas, section 10. Tant qu'elles ne sont pas résolues, il ne faut pas verser d'acompte.

2. Signaux d'alerte

CE QUI A ÉTÉ TROUVÉ	POURQUOI C'EST UN SIGNAL
L'établissement avait déjà été vendu en 2019 pour 92 000 €	le prix actuel dépasse le précédent de 46 000 € pour la même surface et le même loyer
L'autorisation d'occupation du trottoir est délivrée au nom du titulaire actuel	elle ne se transmet pas automatiquement avec l'établissement et nécessite une démarche séparée
La forme de la transaction n'est pas précisée dans l'annonce	elle détermine si des dettes inconnues du vendeur lui-même seront transférées à l'acheteur

Ce que cela signifie pour vous : aucun des trois points n'annule la transaction. Chacun se négocie : la hausse de prix s'explique par le vendeur, l'autorisation se retransfère, la forme de la transaction se choisit entre les parties. Mais tant qu'ils ne sont pas clarifiés, l'acheteur paie pour ce qu'il n'a pas demandé.

3. Ce qui est vendu exactement : la société ou son fonds

Le vendeur n'a pas précisé la **forme de la transaction**. Tout le reste en dépend, c'est pourquoi les deux branches sont présentées ici.

	ACHAT DES PARTS SOCIALES	ACHAT DU FONDS DE COMMERCE
Dettes de la société	toutes les dettes sont transmises, y compris les dettes inconnues	seules les dettes prévues par la loi sont transmises : impôts, cotisations sociales, salariés
Salariés	restent en poste, l'ancienneté n'est pas interrompue	transférés selon la règle de transfert d'entreprise
Licences et autorisations	en général restent attachées à la société	en général nécessitent une nouvelle demande
Bail commercial	reste en vigueur, mais peut contenir une clause donnant au bailleur le droit de réviser le contrat en cas de changement de propriétaire de la société	nécessite l'accord du bailleur
Attestation fiscale d'absence de dette (appelée dans ce rapport « document-bouclier » — un document qui protège l'acheteur d'une dette qui n'est pas la sienne)	en général peu utile : c'est la société elle-même, avec son passé, qui est achetée	outil déterminant

Ce que cela signifie pour vous : c'est la première question à poser au vendeur, pas la dernière. En achetant les parts avec la société, on hérite de toute son histoire — y compris d'une dette que le vendeur pouvait lui-même ignorer. En achetant le fonds, l'historique reste chez le vendeur, mais presque tout doit être retransféré. Pour cet établissement, la différence entre les deux branches se chiffre en dizaines de milliers d'euros.

4. Propriétaires et qui est qui

RÔLE	CE QUI EST ÉTABLI	SOURCE ET DATE
Personne morale	SAS COMPTOIR DU SUD, SIREN 812 345 678, immatriculée le 13.03.2019, statut « active »	registre national des entreprises, 29.08.2026
Enseigne de l'établissement	« Le Petit Comptoir » — ne correspond pas à la raison sociale	même registre, champ enseigne
Dirigeants	deux personnes : président et directeur général	même registre
Composition du capital et bénéficiaires effectifs	non établis : la question a été posée à la source, la réponse n'est pas encore arrivée	registre des bénéficiaires effectifs, accès restreint

RÔLE	CE QUI EST ÉTABLI	SOURCE ET DATE
Propriétaire des murs	non établi : non examiné à ce tarif	—

Ce que cela signifie pour vous : le dirigeant et le propriétaire sont deux choses différentes. On sait qui signe les documents, mais pas à qui appartient la société. Pour un achat de parts, c'est déterminant : le contrat est signé par les propriétaires, pas par le directeur. La question se referme avec un extrait que l'acheteur doit demander.

5. Ce qui se transmet avec l'entreprise — la carte des piliers

Onze piliers composent n'importe quelle entreprise. Pour chacun : passe-t-il à l'acheteur, et sur quoi cela repose-t-il. Un « pilier » désigne ici ce pour quoi vous payez de l'argent : le local, les autorisations, les personnes, l'équipement, et ainsi de suite.

PILIER	COMMENT IL SE TRANSMET	SUR QUOI CELA REPOSE
1. L'enveloppe juridique (la société elle-même)	dépend de la forme de la transaction	inscription au registre des entreprises
2. Le droit au lieu (le bail)	nécessite l'accord du bailleur	selon les déclarations du vendeur — le contrat n'a pas été présenté
3. Le droit d'exercer (les autorisations)	nécessite une nouvelle demande	registre des autorisations, trace publique
4. Les moyens de production (l'équipement)	non établi	la question a été posée, la réponse n'est pas encore arrivée
5. Les stocks et marchandises	non établi	non examiné à ce tarif
6. Les personnes (salariés, ancienneté)	transférés selon la règle nationale	données publiques sur les effectifs
7. La demande (l'attachement de la clientèle)	ne se transmet pas automatiquement	série datée d'avis
8. Les contrats et partenaires	nécessite l'accord de chacun	non examiné à ce tarif
9. Le nom, la marque et les identifiants numériques	non établi	non examiné à ce tarif
10. La preuve financière (comptabilité)	—	dépôt des comptes constaté cinq années de suite
11. Les engagements passés et futurs	une partie se transmet par la loi	registre des procédures collectives : aucune inscription

Ce que cela signifie pour vous : le tableau ne dit pas si c'est « bon » ou « mauvais », mais sur quoi repose chaque pilier aujourd'hui. La mention « non établi » signifie exactement cela, rien de plus — ni que la situation est satisfaisante, ni qu'il y a quelque chose à cacher. La synthèse de ce tableau se trouve dans la section suivante.

6. Sur quoi peut-on s'appuyer ici

Confirmé par une inscription ou un document l'enveloppe juridique (la société elle-même) · les autorisations · les salariés · les engagements

Ne repose que sur les déclarations du vendeur le droit au lieu (le bail) · la demande · les stocks

La question a été posée, la réponse n'est pas encore arrivée l'équipement

Non examiné à ce tarif les contrats fournisseurs · le nom, la marque et les identifiants numériques

Le vendeur a refusé aucun poste dans cette catégorie

Selon la structure type d'un restaurant, le prix repose généralement sur le droit au lieu, l'équipement et la demande. Deux de ces trois piliers ne sont pas encore confirmés par un document ici — ce sont précisément eux qui arrivent en tête de la liste des pièces à demander (section 10).

Ce que cela signifie pour vous : il n'y a délibérément ici ni note, ni score, ni total — ces lignes ne s'additionnent pas en un seul chiffre, et ce chiffre ne permettrait pas non plus de comparer deux établissements différents entre eux. Cette liste répond à une autre question : **sur quoi pouvez-vous vous appuyer dès maintenant dans la discussion avec le vendeur, et qu'est-ce qu'il reste à établir**. Sans les documents du vendeur, le tableau ressemble presque toujours à cela ; il change une fois les pièces en main.

7. Ce qui est annoncé — et ce que disent les registres

ANNONCÉ PAR LE VENDEUR	CE QUE DIT L'INSCRIPTION	ÉCART
« en activité depuis plus de dix ans »	la société a été immatriculée le 13.03.2019 — sept ans	la durée annoncée dépasse de trois ans la durée inscrite
« vente pour la première fois »	une publication de vente du même établissement en 2019, pour 92 000 €	il s'agit d'une seconde vente
« équipement inclus dans le prix »	la question a été posée au registre des nantissements, la réponse n'est pas encore arrivée	ni confirmé ni infirmé

Ce que cela signifie pour vous : un écart n'est pas une accusation. « Plus de dix ans » peut se rapporter à l'établissement et non à la société : le fonds a pu fonctionner sous un autre propriétaire. Mais la différence de trois ans et la seconde vente doivent être expliquées par le vendeur avant l'acompte, pas après.

8. Combien de temps attendre avant que l'établissement tourne à plein régime

Au moins 4 mois selon les délais établis. 2 autres postes ont un délai qui n'est pas établi.

Il ne s'agit pas d'un établissement fermé. La salle fonctionne dès le premier jour — ce sont des autorisations particulières qu'il faut attendre.

QUOI	DÉLAI
Retransfert de l'autorisation de terrasse	3–4 mois
Accord du bailleur pour la cession du bail	délai non établi
Retransfert de l'enregistrement sanitaire	délai non établi

Ce que cela signifie pour vous : entre la signature et le plein fonctionnement, du temps s'écoule, et pendant ces mois le loyer est payé sans que la terrasse ne fonctionne. Avec un loyer de 1 400 € par mois, quatre mois sans terrasse représentent 5 600 € de dépenses, généralement non intégrées au prix. C'est un sujet de négociation.

9. Environnement concurrentiel

CONCURRENT	DISTANCE	AVIS	NOTE
Établissement concerné	—	148	4,3
Restaurant en bord de mer	240 m	1 020	4,5
Trattoria familiale	310 m	610	4,6
Pizzeria de chaîne	450 m	380	4,0

Test croisé : le voisin le plus fort compte sept fois plus d'avis, pour une note supérieure de 0,2. L'établissement concerné n'est pas le leader du secteur, mais se situe dans la moyenne.

Ce que cela signifie pour vous : le nombre d'avis n'est pas le chiffre d'affaires, et l'un ne se convertit pas en l'autre. Mais il montre combien de personnes ont au moins remarqué l'établissement. Si le vendeur justifie le prix par « le passage et la notoriété », ce tableau est ce à quoi on confronte une telle affirmation.

10. Ce qu'il faut demander au vendeur avant l'acompte

#	DOCUMENT	CE QUE CELA RÉSOUT	CE QUE SIGNIFIE UN REFUS
1	Le bail commercial avec toutes ses annexes	la durée restante, le droit de cession, la clause de changement de propriétaire	en cas de refus , la durée restante du bail reste inconnue, alors qu'elle détermine la rentabilité
2	L'extrait du registre des entreprises avec la composition du capital	qui détient la société et qui signe le contrat	le refus est lui-même un résultat et il est consigné au dossier
3	L'autorisation de terrasse avec mention du titulaire	si elle se transmet et sous quel délai	sans elle, les quatre mois morts se transforment en inconnue
4	Une attestation d'absence de dette fiscale	quelles obligations seront transmises par la loi	le refus de la fournir est en soi une découverte

#	DOCUMENT	CE QUE CELA RÉSOUT	CE QUE SIGNIFIE UN REFUS
5	Les contrats de crédit-bail et l'inventaire de l'équipement	à qui appartient l'équipement en salle	sans inventaire, l'affirmation « équipement inclus » ne peut pas être contrôlée

Si le vendeur ne répond pas — quoi faire et combien de temps attendre. Le silence est aussi une réponse, mais il faut lui fixer une limite, sinon l'attente se prolonge jusqu'à ce que le bien parte à quelqu'un d'autre :

- **5 jours ouvrés** — relancer par écrit, avec le même texte que la première fois ;
- **10 jours ouvrés** — répéter la demande par écrit et demander que le motif du refus soit précisé ;
- **15 jours ouvrés sans réponse** — considérer le poste comme clos par un refus et statuer sur la base de ce qui est disponible. Un vendeur qui ne fournit pas le bail commercial en deux semaines ne le fournira le plus souvent pas non plus après l'acompte.

Ces délais relèvent d'une pratique raisonnable, non d'une obligation légale : la loi n'oblige pas le vendeur à répondre.

Ce que cela signifie pour vous : ce n'est ni une formalité ni de la bureaucratie. Chaque ligne est une question qu'il sera trop tard pour poser après la signature. Le refus du vendeur de fournir un document est aussi une réponse, et il est consigné au dossier au même titre qu'un document obtenu.

11. Questions au vendeur — à envoyer telles quelles

Les questions sont données **en français** afin de pouvoir être transmises au vendeur sans traduction. Les deux colonnes se retrouvent donc en français : la colonne de gauche explique l'intention de chaque question à votre intention, la colonne de droite est la formulation exacte à envoyer au vendeur, mot pour mot.

CE QUE VOUS DEMANDEZ	AU VENDEUR, MOT POUR MOT
L'intention : savoir si la transaction porte sur les parts sociales ou sur le fonds de commerce	Vendez-vous les parts de la société ou le fonds de commerce ?
L'intention : identifier le titulaire de l'autorisation de terrasse et sa transmissibilité	Qui est le titulaire de l'autorisation de terrasse, et est-elle transmissible ?
L'intention : connaître la durée restante du bail commercial	Combien d'années restent-il sur le bail ?
L'intention : établir si le vendeur actuel était déjà l'acquéreur lors de la vente de 2019	L'établissement a été vendu en 2019 : en étiez-vous l'acquéreur ?

Ce que cela signifie pour vous : les questions sont écrites dans la langue du vendeur intentionnellement — elles se transmettent telles quelles, sans connaître le français. Une réponse ou un refus de répondre sont tout aussi utiles l'un que l'autre : les deux sont consignés au dossier avec leur date.

12. Ce qui a été examiné et ce qui ne l'a pas été

DOMAINE	ÉTAT
Registre des entreprises, statut de la société	contrôlé le 29.08.2026
Procédures collectives et judiciaires	contrôlé le 29.08.2026, aucune inscription
Publications de ventes antérieures de l'établissement	contrôlé le 29.08.2026
Listes de sanctions	contrôlé le 29.08.2026, aucune correspondance
Licences et autorisations	contrôlé partiellement : le titulaire est établi, le délai non
Nantissements sur l'équipement	la question a été posée, la réponse n'est pas encore arrivée
Contrats fournisseurs, stocks, droits sur le nom	non examiné à ce tarif
Chiffre d'affaires réel	non publié par personne

Ce que cela signifie pour vous : « aucune inscription » n'est **pas une attestation** que la dette n'existe pas. Cela signifie uniquement l'absence d'inscription dans la source citée, à la date citée. Une dette pour laquelle personne n'a engagé de procédure judiciaire n'apparaît pas du tout dans ces sources.

13. Ce que personne ne sait

- **Combien l'établissement gagne réellement.** Cela ne figure dans aucun document. Il n'existe qu'un seul moyen de le savoir, et il est gratuit : s'asseoir en face pendant trois soirées et compter les clients.
- **Si la clientèle suivra le nouveau propriétaire.** Aucun document ne le montrera.
- **La véritable raison de la vente.** Aucun registre ne l'établit.
- **L'état de l'équipement.** La propriété est contrôlable, l'usure ne l'est pas : cela demande une inspection physique.

Ce que cela signifie pour vous : ce ne sont pas les limites de cette seule vérification, mais celles de tout registre public en général. Aucun prestataire, quel que soit son prix, ne peut obtenir ce qui n'existe dans aucun registre. En revanche, chacun de ces quatre points peut être constaté par l'acheteur lui-même et ne coûte que du temps.

14. Prochaines étapes

1. Envoyer au vendeur les quatre questions de la section 11 — aujourd'hui, avant tout engagement.
2. Demander les cinq documents de la section 10.
3. Une fois le bail obtenu, reprendre le calcul des mois morts : il changera.
4. Discuter de la différence de trois ans et de la seconde vente avant l'acompte.

Ce que cela signifie pour vous : l'ordre compte. D'abord les deux étapes gratuites — les questions et la demande de documents. L'acompte se verse en dernier, pas en premier.

15. Limites, responsabilité et durée de validité

Ceci n'est **pas un audit**, ni une évaluation d'entreprise, ni un avis juridique ou fiscal, ni une recommandation d'acheter ou de ne pas acheter. La décision revient à l'acheteur.

La responsabilité est limitée au montant payé pour ce rapport.

Durée de validité du volet rapide : 7 jours. Les informations sur les dettes, les procédures judiciaires et les sûretés sont exactes à la date d'obtention indiquée pour chaque ligne. Si plus de sept jours se sont écoulés entre cette date et la signature du contrat, il est recommandé de redemander ces éléments : les inscriptions aux registres changent quotidiennement. Les normes juridiques et les informations sur les autorisations ne deviennent pas obsolètes aussi vite.

Ce que cela signifie pour vous : le rapport montre ce qui est inscrit dans les sources publiques à une date précise. Il ne remplace pas un avocat lors de la signature et ne garantit pas l'issue de la transaction. Son rôle est qu'au moment de la signature, il ne reste aucune question qui aurait pu être posée à l'avance.

16. Annexe : sources, dates, état

SOURCE	CE QUI A ÉTÉ EXTRAIT	DATE	ÉTAT
Registre national des entreprises (France)	raison sociale, SIREN, date d'immatriculation, enseigne, dirigeants, statut	29.08.2026	obtenu
Bulletin officiel des annonces (publications légales obligatoires)	publications de vente de l'établissement, procédures collectives	29.08.2026	obtenu
Registre des sûretés sur les biens mobiliers	nantissements et crédits-bails sur l'équipement	29.08.2026	la source existe, la réponse n'a pas été obtenue
Liste consolidée des sanctions	correspondances pour la société et les dirigeants	29.08.2026	obtenu, aucune correspondance
Service cartographique	avis, voisins, série datée d'activité	29.08.2026	obtenu

Ce que cela signifie pour vous : chaque ligne du rapport peut être ouverte et contrôlée soi-même — la source et la date sont indiquées. Un rapport qui ne peut pas être recontrôlé ne vaut rien.