

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société dénommée , au capital de EUR, dont le siège est à , , identifiée au SIREN sous le numéro et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de .

OU

Monsieur, , époux de Madame, .demeurant à,,

Né à le ,

Marié à la mairie de le sous le régime de De nationalité .

, Résident au sens de la réglementation fiscale.

, Ci-après dénommé le "CEDANT",

D'UNE PART

ET

Monsieur, , époux de Madame, .demeurant à,,

Né à le ,

Marié à la mairie de le sous le régime de De nationalité...

, Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée ..est représentée à l'acte par son gérant , demeurant à ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité.

- Monsieur (l'acquéreur)... ..est présent à l'acte.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le CEDANT s'engage à céder au CESSIONNAIRE, qui accepte, sous les conditions ci-après définies et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives figurant aux présentes, le fonds dont la désignation suit :

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de sis à, lui appartenant, connu sous le nom commercial, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de, sous le numéro, ledit fonds comprenant :

Les éléments incorporels suivants :

L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.

Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à, , , où le fonds est exploité.

Le droit au site internet « ++++ »

Le droit à la ligne téléphonique n°.++++ sous réserve de l'agrément de l'opérateur.

Les éléments corporels suivants :

Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est joint aux présentes.

La présente convention comprend également le stock lié au fonds de commerce évalué au maximum à (..... eur) hors taxes. Ce stock sera acquis par le **CESSIONNAIRE** au moment de la réalisation de la cession en sus du prix ci-après indiqué d'après l'inventaire qui sera alors dressé directement entre les parties, à prix de factures, les marchandises devant être à cette époque de qualité saine, loyale et marchande.

Le paiement des marchandises s'effectuera de la manière indiquée ci-après.

Tel que ledit fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec toutes ses aisances et dépendances, ses agencements sans exception ni réserve, le **CESSIONNAIRE** déclarant le bien connaître tant pour l'avoir visité que pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds dont il s'agit appartient au **CEDANT** pour l'avoir acquis de la société société au capital de € dont le siège est à , immatriculée au registre du commerce et des sociétés de sous le n° , aux termes d'un acte sous seing privé en date à . du enregistré à . le . bordereau moyennant le prix de € s'appliquant aux éléments incorporels pour € et aux éléments corporels pour . €, qui a été payé comptant et quittancé à l'acte.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire du fonds de commerce objet des présentes au jour et en vertu de la signature de l'acte authentique de cession devant les réitérer.

Il en aura la jouissance à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, date à partir de laquelle il prendra le titre de successeur du **CEDANT**.

De son côté, le **CEDANT** ne pourra créer aucune charge quelconque ni apporter des modifications ou transformations audit fonds.

BAIL DES LOCAUX

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité lui ont été donnés à bail par, aux termes d'un acte sous seing privé en date du....., et ce pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives années ayant commencé à courir le pour se terminer le

- Description des locaux loués :

Dans un ensemble immobilier situé à ... , cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface

Lot numéro ... :

Une grande réserve située au , d'une surface Loi Carrez de . m²

Et les millièmes (... /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Loyer :

Le montant actuel du loyer annuel est de payable à terme

Ce loyer est révisable en fonction de la variation de l'indice , la dernière révision a eu lieu le , la prochaine aura lieu le .

Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

Dépôt de garantie : .

- Réparations et charges :

Les clauses du bail relatives aux réparations et charges sont annexées aux présentes après mention.

- Cession, sous-location, destination :

Les clauses du bail relatives à la cession, la sous-location et la destination des lieux sont annexées aux présentes après mention.

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail.

Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail.

Le **CEDANT** s'engage expressément à régler au **CESSIONNAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, l'administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, mais pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte.

DECLARATIONS SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES ET LES RESULTATS

Le **CEDANT** déclare :

- que le montant du chiffre d'affaires hors taxe de chacun des trois derniers exercices s'est élevé à :

. Exercice de,

. Exercice de,

. Exercice de,

. Et pour la partie d'exercice accomplie à ce jour

- que pour les périodes correspondantes, les résultats d'exploitation réalisés ont été les suivants :

. Exercice (bénéfice de),

. Exercice (bénéfice de),

. Exercice (bénéfice de),

. Et pour la partie d'exercice accomplie à ce jour

- que l'exercice comptable commence le de chaque année pour s'achever le suivant ;

- que le cabinet comptable du **CEDANT** estI depuis

- qu'en ce qui concerne les documents comptables, le **CESSIONNAIRE** reconnaît en avoir pris parfaite connaissance pour avoir pu les consulter librement.

Le **CEDANT** s'engage à tenir à la disposition du **CESSIONNAIRE** ses livres de comptabilité pendant trois ans à compter de son entrée en jouissance.

Le **CESSIONNAIRE** déclare s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds vendu.

Le **CEDANT** indique que les jours et horaires d'ouverture aux termes desquels le chiffre d'affaires a été réalisé ont été les suivants :

- ouverture du au de heures à heures avec fermeture entre et ;
- fermeture hebdomadaire les ;
- fermetures pour congés du au ;
- congés de l'exploitant : .

Le **CEDANT** précise qu'au cours des exercices susvisés, l'environnement commercial et concurrentiel n'a pas évolué.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir eu parfaite connaissance de ces éléments lors de la négociation des présentes, et être parfaitement éclairé sur le type et les caractéristiques de la clientèle du fonds ainsi que sur les méthodes commerciales appliquées par le **CEDANT**.

INTERVENTION DU BAILLEUR

La Société dénommée société civile immobilière au capital de EUR, dont le siège est... , , identifiée au SIREN sous le numéro et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de .

Représentée à l'acte par son gérant, Monsieur gérant de demeurant à , fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'article 51 des statuts, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité,

BAILLEUR des locaux où est exploité le fonds de commerce objet des présentes, déclare :

- agréer la cession et accepter dès maintenant le cessionnaire comme successeur du cédant, sans pour autant décharger ce dernier de son obligation de solidarité de paiement du loyer éventuellement prévue au bail ;
- faire réserve de tous droits et recours contre le cédant notamment pour les loyers et charges qui seront exigibles au moment de la cession ;
- déclarer n'avoir, à ce jour, à l'encontre du cédant aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;
- prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée aux présentes.

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constitue pour le **CEDANT** un établissement principal, et il déclare ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

CHARGES ET CONDITIONS

La cession aura lieu sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE

Le **CESSIONNAIRE** prendra le fonds avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant, dans l'état où le tout se trouve actuellement sans recours contre le **CEDANT** pour quelque cause que ce soit.

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts et taxes et, notamment, la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale si elle est due, et autres charges de toute nature auxquelles le fonds est et pourra être assujéti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale si elle est due et plus généralement toute somme à lui payée sur charges, au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

Il fera son affaire personnelle, à compter de l'entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le **CEDANT**, notamment, s'ils existent, pour l'eau, le gaz et l'électricité.

EN CE QUI CONCERNE LES ASSURANCES

Assurance-Incendie : En application de l'article L 121-10 du Code des assurances, le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance contre les risques d'incendie couvrant les biens cédés. En cas de continuation, il en paiera les primes à leur échéance et profitera des primes payées d'avance par le **CEDANT**. En cas de résiliation, il supportera, seul, les indemnités qui pourraient être dues de ce faite aux compagnies d'assurance intéressées, sous déduction du prorata de primes restituables par les Compagnies.

A LA CHARGE DU CEDANT

Le **CEDANT** s'oblige à garantir, conformément aux articles 1644 et 1645 du Code civil, l'entière exactitude des énonciations du présent acte relatives à l'origine de propriété, aux charges et inscriptions grevant le fonds, aux chiffres d'affaires et résultats commerciaux.

Le **CEDANT** s'oblige à conserver le fonds ouvert à la clientèle jusqu'à la prise de jouissance du **CESSIONNAIRE** sauf à tenir compte des congés et fermetures d'usage.

Le **CEDANT** s'interdit de demander la mutation de la ligne téléphonique, adresse courriel, ainsi que ligne de télécopie desservant les locaux où est exploité le fonds et utilisées pour son exploitation, il s'engage à en faciliter le transfert au profit du **CESSIONNAIRE**, les frais de transfert étant supportés par ce dernier.

ENGAGEMENT DE MISE AU COURANT

Le **CEDANT** s'engage à mettre le **CESSIONNAIRE** au courant de ses affaires et à le présenter comme son successeur à ses fournisseurs, prestataires de services et à sa clientèle.

Il devra, à cet effet et pendant un mois à compter de l'entrée en jouissance assurer une présence effective de jours, de +++ heures ++++ heures.

PRIX

En outre la cession, si elle se réalise, sera consentie et acceptée moyennant le prix principal de, s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour,
- au matériel pour

Lequel prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

A ce prix s'ajoutent :

- les frais d'acquisition évalués à....., en ce compris les honoraires établis d'un commun accord à la somme, hors taxe, de

- les frais de prise de garantie ordinaire sur le fonds dont il s'agit dans le cadre d'un prêt portés pour mémoire, à parfaire selon le montant du prêt et la garantie demandée.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir soit par virement préalable et reçu le jour de la signature soit par un chèque bancaire émis préalablement et encaissé au jour de la signature soit par chèque de banque, le tout à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de cession.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est subordonnée aux conditions suspensives suivantes qui devront être réalisées au jour de la signature de l'acte authentique de cession :

CONDITIONS SUSPENSIVES GENERALES

- Que les renseignements d'urbanisme ne révèlent pas de contraintes ni de servitudes pouvant empêcher ou restreindre la libre-exploitation du fonds dont il s'agit dans les locaux où il se trouve ;
- Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé ;
- Que l'état des privilèges, nantissements et de tout autre passif connu ne révèle pas des charges supérieures au prix de cession ;
- Que le **CESSIONNAIRE** existe toujours à la réitération des présentes ;
- Que le bail commercial ne soit pas susceptible du chef du **CEDANT** d'être remis en cause tant pendant la période de neuf ans en cours qu'au moment de son renouvellement.
- Que Monsieur se porte également acquéreur directement ou par l'intermédiaire d'une société qu'il se substituerait des locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité, les deux ventes étant indissociables.

CONDITIONS LIEES AU FINANCEMENT ET A L'OBTENTION D'UN PRET

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir l'intention de financer son acquisition en partie ou en totalité au moyen de fonds d'emprunt ainsi qu'il sera dit ci-après.

PLAN DE FINANCEMENT

Le **CESSIONNAIRE** déclare que le prêt qu'il se propose de solliciter d'un établissement bancaire ou de crédit répondra ou devra répondre aux définitions suivantes :

Montant du prêt :

Durée du prêt :ans.

Taux d'intérêt maximum hors assurance : % l'an.

Le **CESSIONNAIRE** déclare qu'il s'est préalablement renseigné verbalement auprès du ou des établissement de crédit susnommés et qu'il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ce prêt, que les charges résultant de cet emprunt n'excèdent pas le pourcentage de ressources prévu par les organisme de prêt, qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place des assurances décès-invalidité sur la tête du ou des cessionnaires, et éventuellement de toute caution demandée, et que les garanties demandées par le prêteur pourront, sauf cas imprévisible, être mises en place.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement par emprunt dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt dans un délai de trente jours de la date de signature des présentes, et à justifier de ce dépôt à première demande du **CEDANT** qui, faute de justification, pourra faire constater par simple procès-verbal la caducité du présent accord.

Le **CESSIONNAIRE** devra suivre l'étude de son dossier, accepter éventuellement toute surprime d'assurance et, d'une manière générale, faire tout son possible pour obtenir le prêt aux conditions ci-dessus définies.

MODE DE REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE DE DEMANDE DE PRET

Les parties conviennent que le mode de réalisation de cette condition sera le suivant : l'accord de prêt devra être obtenu par le **CESSIONNAIRE** au plus tard le

, et justifié au **CEDANT** par la production écrite de cet accord donné par l'organisme financier.

La production de cet accord rendra la condition suspensive réalisée.

Passé ce délai sans que le **CESSIONNAIRE** puisse justifier de l'accord de principe de ce prêt, les présentes conventions seront de plein droit résiliées, chacune des parties reprenant sa pleine et entière liberté par la simple survenance de cette défaillance sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire, et toute somme versée par le **CESSIONNAIRE** lui sera restituée sans indemnité, sauf inexécution fautive de sa part.

Le **CESSIONNAIRE** pourra toujours renoncer au bénéfice de la présente clause à charge d'aviser le **CEDANT** par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard au jour de l'expiration du délai ci-dessus fixé pour l'avènement de la présente condition suspensive.

PAIEMENT DES MARCHANDISES

Le paiement des marchandises sera effectué comptant en totalité le jour de la cession en dehors de la comptabilité de l'office notarial chargé de recevoir l'acte par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT**.

DEPOT DE GARANTIE

En considération de la présente convention, le **CESSIONNAIRE** a versé à ce jour à _____, tiers convenu constitué d'un commun accord, la somme de

Il est expressément convenu que, en cas de réalisation de la cession, cette somme de s'imputera sur le prix convenu, le **CESSIONNAIRE** n'ayant plus à verser que la différence entre celui-ci et la somme ci-dessus énoncée.

En cas de non réitération de l'acte pour des motifs indépendants du **CESSIONNAIRE**, non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives par exemple, cette somme sera purement et simplement restituée au **CESSIONNAIRE**.

La présente convention ainsi que la quittance ci-dessus consentie seront de plein droit résolues sans qu'il soit besoin d'aucune autre formalité et le **CEDANT** sera délié de tout engagement sans aucune indemnité pour le cas où le chèque du montant du dépôt de garantie ci-dessus ne pourrait être encaissé pour quelque cause que ce soit.

ROLE DU TIERS CONVENU

Le tiers convenu a le rôle suivant, ce qu'il accepte :

- De remettre ladite somme sans retenue au **CEDANT** à défaut par le **CESSIONNAIRE** de réaliser la cession dans les délais et conditions convenus, toutes les conditions suspensives étant réalisées.

- De remettre la somme reçue, sans retenue, au **CEDANT** à défaut par le **CESSIONNAIRE** de réaliser la cession dans les délai et conditions convenus, en raison de la non-exécution fautive par ce dernier de l'une des conditions suspensives exprimées aux présentes.

- Ou de l'imputer sur le prix en cas de réalisation du présent compromis.

En cas de difficultés, le tiers convenu pourra, à défaut d'accord entre les parties, verser les fonds à la Caisse des Dépôts et Consignations et inviter les parties à s'en remettre à la Justice.

Les remises effectuées dans ces conditions emporteront décharge pure et simple du tiers convenu.

En outre, la somme ci-dessus versée entre les mains du tiers convenu est affectée à titre de gage et nantissement par le **CEDANT** au profit du **CESSIONNAIRE**, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle.

GARANTIE DE PASSIF

Le **CEDANT**, prenant en considération le passif inscrit au bilan arrêté le dont une copie certifiée exacte par ses soins est demeurée ci-annexée après mention, s'engage à indemniser le **CESSIONNAIRE** ou son ayant-cause de toute diminution de valeur du fonds cédé consécutive à l'apparition avant le de tout passif, quel qu'il soit ayant une origine ou une cause antérieure à ce jour.

Le prix ci-dessus a été fixé en considération de l'actif et du passif à la date de ce jour.

Le **CEDANT** déclare :

- que le fonds cédé n'est grevé d'aucun passif et notamment aucun prêt en cours ni découvert bancaire autres que ceux relatés le cas échéant aux présentes ;
- qu'il a réglé l'ensemble des factures antérieures et exigibles à ce jour ;
- que le fonds ne fait l'objet d'aucune prise de garantie autre que celles pouvant le cas échéant être relatées aux présentes ;
- qu'il a toujours respecté la législation fiscale ; qu'il est présentement à jour de toutes obligations pécuniaires quelconques découlant de son application et qu'il n'existe aucun contentieux quelconque, actuel ou prévisible.

Ces déclarations faites, le **CEDANT** s'engage envers le **CESSIONNAIRE** ou son ayant-cause à le dédommager de tout amoindrissement ou diminution de la valeur de l'actif ou de tout accroissement du passif survenant postérieurement mais ayant une origine ou une cause antérieure aux présentes et résultant :

- soit d'un acte, d'une omission, d'un fait quelconque accompli, réalisé ou survenu en violation ou en contradiction avec les déclarations qui précèdent ;
- soit d'une réclamation, revendication, obligation ou évaluation à l'encontre du **CEDANT** relativement au fonds n'ayant pas fait l'objet d'une provision dans l'arrêté de compte à la date de ce jour ;
- soit des comptes à établir postérieurement à la cession, de répartition au prorata entre **CEDANT** et **CESSIONNAIRE**, notamment pour les taxes, impôts, factures, droits, sans que cette liste soit limitative.

Cet engagement s'étend expressément aux intérêts, pénalités, préavis, frais et dépenses fiscales ou autres quelconques et notamment aux honoraires d'avocats, de conseils, d'experts dus par le **CEDANT** à l'occasion tant de la survenance du fait générateur de la garantie que consécutifs à la mise en œuvre de celle-ci.

Pour la mise en œuvre de la garantie, les parties conviennent que le **CEDANT** sera tenu informé de toutes réclamations fiscales ou autres, de toute action contentieuse, de tout fait et événement générateurs de cette garantie. Il devra être avisé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les dix jours de la date à laquelle le **CESSIONNAIRE** en aura connaissance, de toute vérification ou réclamation des administrations fiscales et sociales. Le **CEDANT** pourra désigner, s'il le désire, un mandataire chargé de suivre la discussion et l'instance avec l'Administration ou le demandeur. Pour réclamer les sommes dues au **CEDANT**, celui-ci devra avoir donné préalablement son agrément à toute acceptation de réclamation, tout acquiescement ou toute transaction.

Les sommes dues par le **CEDANT** au **CESSIONNAIRE** lui seront versées dans le délai d'un mois à compter de la communication au **CEDANT** de la pièce justificative du débours telle qu'avertissement, avis de mise en recouvrement, jugement définitif, facture, sans que cette liste soit limitative.

Toutes notifications à intervenir en vertu du présent engagement de garantie seront effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'Huissier de Justice.

La présente garantie ne peut en aucun cas jouer si le **CEDANT**, actionné en application de l'article 1857 du Code civil, a lui-même acquitté la dette. Elle est consentie pour une période de mois à compter des présentes, sauf en matière fiscale où elle expirera à la fin des délais de recours de l'Administration.

COMMANDES - MARCHES ET CONTRATS

Le **CEDANT** déclare n'avoir passé aucune commande ou marché méritant description ni souscrit aucun contrat d'exclusivité, de publicité ou de fourniture ou de crédit-bail.

CONTRAT DE FRANCHISE OBTENTION DE L'ACCORD DU FRANCHISEUR

Il existe un contrat de franchise conclu entre le **CEDANT** et la société à la date du dont un exemplaire, avec les avenants pouvant exister, a été remis dès avant ce jour au **CESSIONNAIRE** qui le reconnaît et déclare en avoir pris parfaite connaissance.

Dispense est faite par le **CESSIONNAIRE** au rédacteur des présentes de relater les dispositions de ce contrat, ledit **CESSIONNAIRE** déclarant, en cas de réalisation des présentes, s'y soumettre sans recours contre quiconque.

L'accord du franchiseur à la présente cession au profit du **CESSIONNAIRE** devra être obtenu préalablement à la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Le **CEDANT** déclare n'avoir pas à ce jour de litiges avec le franchiseur pouvant remettre en cause tant l'existence du contrat que son économie.

PERSONNEL DU FONDS

Le **CEDANT** déclare qu'il n'emploie pas de personnel.

DECLARATIONS DIVERSES

Le **CEDANT** déclare :

SUR LES INSCRIPTIONS :

Que le fonds n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement à l'exception de :

1°) Type d'inscription :

- Date de l'inscription :

- Nature et montant de la créance garantie : €.

- Créancier :

1°) Type d'inscription : nantissement.

- Date de l'inscription :

- Nature et montant de la créance garantie : €.

- Créancier :

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce en date du demeuré ci-joint.

Le **CEDANT** s'engage dès à présent à en rapporter quittance et mainlevée ainsi que de rapporter quittance et mainlevée des autres inscriptions pouvant être, le cas échéant, révélées par l'état qui sera réclamé par le notaire après l'expiration d'un délai de quinzaine de la cession.

HYGIENE ET SECURITE

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité ; il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **CEDANT**. Ce dernier déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante.

Le **CEDANT** déclare que le bailleur lui a remis le diagnostic « amiante ».

Ce diagnostic ne révèle pas la présence d'amiante.

Une copie de ce diagnostic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION					 EUR	
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
0							
TOTAL							

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE (BASE DE CALCUL ETABLI EN JUIN 2013)

Les dispositions contenues dans l'article 238 quindecies et notamment les I et II du Code général des impôts sont portées à la connaissance du **CEDANT** :

« I. - Les plus-values soumises au régime des articles 39 duodecies à 39 quindecies et réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole à l'occasion de la transmission d'une entreprise individuelle ou d'une branche complète d'activité autres que celles mentionnées au V sont exonérées pour :

1° La totalité de leur montant lorsque la valeur des éléments transmis servant d'assiette aux droits d'enregistrement mentionnés aux articles 719, 720 ou 724 ou des éléments similaires utilisés dans le cadre d'une exploitation agricole est inférieure ou égale à 300 000 euros ;

2° Une partie de leur montant lorsque la valeur des éléments transmis servant d'assiette aux droits d'enregistrement mentionnés aux articles 719, 720 ou 724 ou des éléments similaires utilisés dans le cadre d'une exploitation agricole est supérieure à 300 000 euros et inférieure à 500 000 euros. Pour l'application du 2°, le montant exonéré des plus-values est déterminé en leur appliquant un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre le montant de 500 000 euros et la valeur des éléments transmis et, au dénominateur, le montant de 200 000 euros.

II. - L'exonération prévue au I est subordonnée aux conditions suivantes :

1° L'activité doit avoir été exercée pendant au moins cinq ans ;

2° La personne à l'origine de la transmission est :

Une entreprise dont les résultats sont soumis à l'impôt sur le revenu ou un contribuable qui exerce son activité professionnelle dans le cadre d'une société dont les bénéfices sont, en application des articles 8 et 8 ter, soumis en son nom à l'impôt sur le revenu ;

Un organisme sans but lucratif ;

Une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale ou l'un de leurs établissements publics ;

Une société soumise à l'impôt sur les sociétés qui répond cumulativement aux conditions suivantes :- elle emploie moins de deux cent cinquante salariés et soit a réalisé un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 millions d'euros au cours de l'exercice, soit a un total de bilan inférieur à 43 millions d'euros ;- son capital ou ses droits de vote ne sont pas détenus à hauteur de 25 % ou plus par une entreprise ou par plusieurs entreprises ne répondant pas aux conditions du précédent alinéa de manière continue au cours de l'exercice. Pour la détermination de ce pourcentage, les participations de sociétés de capital-risque, des fonds communs de placement à risques, des sociétés de développement régional, des sociétés financières d'innovation et des sociétés unipersonnelles d'investissement à risque ne sont pas prises en compte à la condition qu'il n'existe pas de lien de dépendance au sens du 12 de l'article 39 entre la société en cause et ces dernières sociétés ou ces fonds. Cette condition s'apprécie de manière continue au cours de l'exercice ;

3° En cas de transmission à titre onéreux, le cédant ou, s'il s'agit d'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 y exerce la direction effective n'exerce pas, en droit ou en fait, la direction effective de l'entreprise cessionnaire ou ne détient pas, directement ou indirectement, plus de 50 % des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de cette entreprise. »

Le **CEDANT** déclare vouloir bénéficier des dispositions de cet article comme remplissant les conditions attachées à l'exonération.

T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, la réalisation des présentes s'analysant en la transmission d'une universalité de biens entre deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, elle sera dispensée de ladite taxe.

A cet égard, le **CESSIONNAIRE**, qui déclare ne pas opter pour le régime de la micro-entreprise, prendra dans l'acte de cession l'engagement de soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée les cessions ultérieures et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 207 et suivants de l'annexe II du Code général des impôts, qui auraient été exigibles si le **CEDANT** avait continué à utiliser ces biens.

ENGAGEMENT DE NON-CONCURRENCE

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le **CESSIONNAIRE** n'aurait pas contracté, le **CEDANT** s'interdit expressément la faculté :

- de créer, acquérir, exploiter, prendre ou donner à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie à celui cédé ;
- de s'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire, ou de gérant, salarié ou préposé, fût-ce à titre accessoire, à une activité concurrente ou similaire en tout ou partie à celle exercée par lui dans ledit fonds.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, et ce dans un rayon de kilomètres (.... km) du lieu d'exploitation du fonds cédé et ce pendantannées.

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de EUR) par jour de contravention ; le **CESSIONNAIRE** se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Les parties déclarent à ce sujet :

- le **CEDANT** : qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et un précédent propriétaire du fonds dont il s'agit au sujet de l'interdiction de se rétablir ;

- le **CESSIONNAIRE** : qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds cédé.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

EXISTENCE D'UN PLAN SUR LES RISQUES NATURELS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que les risques d'inondation, de mouvement de terrain et d'avalanche ont été répertoriés sur la commune de .

ABSENCE DE SINISTRE DONNANT DROIT A INDEMNITE

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le **BIEN** n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ABSENCE DE PLAN SUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

RISQUES SISMIQUES

Le rédacteur des présentes a informé le **CESSIONNAIRE** que l'immeuble objet des présentes se situe dans un canton classé par l'article D 563-8-1 du Code de l'environnement, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 22 Octobre 2010.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le **BAILLEUR** et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL ET AUTRES

Le **CEDANT** déclare :

Que son état civil ou sa dénomination est bien celui ou celle indiqué en tête des présentes.

Qu'il n'a jamais été en état de cessation des paiements, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire.

Qu'il n'est pas l'objet de mesure restreignant sa capacité civile.

Qu'il n'est pas l'objet de poursuites quelconques concernant l'exploitation du fonds susceptibles d'entraver cette exploitation par le **CESSIONNAIRE**.

Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail n'a été commise.

Qu'il n'y a actuellement aucune instance en cours pour action résolutoire ou surenchère, ni résiliation du bail des locaux.

Qu'à sa connaissance, l'immeuble dans lequel est exploité le fonds n'est pas frappé d'expropriation ou de mesures administratives susceptibles d'en compromettre l'utilisation.

Qu'il n'est intéressé par aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du fonds cédé.

Qu'il n'existe aucun empêchement à la réalisation des présentes.

Que le fonds n'a jamais fait l'objet du chef du cédant d'une promesse ou d'un compromis de cession ou d'une priorité d'achat autre qu'au profit du **CESSIONNAIRE** soussigné.

Le **CESSIONNAIRE** déclare :

Que son état civil ou sa dénomination est bien celui ou celle indiqué en tête des présentes.

Qu'il n'est atteint par aucune incapacité d'exercer le commerce.

Qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure pouvant porter à sa capacité de contracter ou d'exercer une activité commerciale.

Qu'il n'est pas ou n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire, ni de cessation des paiements, ni de faillite personnelle.

Qu'il satisfait aux conditions d'accès de la profession, qu'il connaît les conditions d'exploitation du fonds de commerce.

ENREGISTREMENT

Les parties ont l'intention de ne pas soumettre le présent acte à la formalité de l'enregistrement et d'acquitter les droits dans les délais prescrits par la loi, lors des formalités consécutives à la signature de l'acte authentique de cession.

Pour le cas où l'enregistrement des présentes serait rendu nécessaire pour une cause quelconque, la partie qui aura acquitté les droits et amendes alors exigibles aura un recours tel que de droit contre son co-contractant pour sa faire rembourser les sommes qu'elle aurait payées en son acquit.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions stipulées aux présentes :

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : par le ministère de Maître Notaire à moyennant le paiement du prix et des frais par chèque de banque à l'ordre du rédacteur ou par virement.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus.

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si l'une des parties ne se présentait pas dans le délai ci-dessus stipulé pour signer l'acte authentique, l'autre partie pourra soit requérir le dépôt aux minutes du présent acte et poursuivre, nonobstant tous dommages-intérêts, la réalisation de la vente en s'acquittant, éventuellement, pour le défaillant, des frais, droits et honoraires de cet acte, soit consentir à la résolution des présentes. En toute hypothèse, la partie défaillante devra verser à l'autre partie, à titre de clause pénale, conformément aux articles 1152 et 1126 du Code civil une somme égale à% du prix de vente ci-après stipulé.

En cas de dépôt de garantie et si le **CESSIONNAIRE** est défaillant, cette somme sera prélevée à due concurrence sur celui-ci, automatiquement dix jours après sommation faite audit **CESSIONNAIRE** de se présenter à l'Office Notarial soit par lettre recommandée avec accusé de réception soit par exploit d'Huissier, et restée sans effet.

En tout état de cause, la réalisation des conditions suspensives n'aura pas d'effet rétroactif.

Le **CEDANT** est en outre averti que le prix ne pourra lui être versé que, conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition de solidarité fiscale et d'éventuelle surenchère et aussi sur justificatif par **LE CEDANT** :

- 1 - de la radiation des inscriptions qui pourraient grever le fonds ;
- 2 - de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- 3 - du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité.

Le tout de manière que le **CESSIONNAIRE** ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du **CEDANT** et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

En cas de non-réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes à la date prévue :

La présente convention sera nulle et de nul effet de plein droit par simple écoulement des délais, sans qu'il soit besoin de notification ou autre formalité, sauf si la non-réalisation des conditions suspensives ressortait du fait volontaire du **CESSIONNAIRE** auquel cas les dispositions de l'article 1178 du Code civil, s'appliqueront, le **CESSIONNAIRE** étant alors réputé défaillant. Dans la mesure où les dispositions de l'article 1178 viendraient à s'appliquer, la clause pénale ci-dessus stipulée serait mise en œuvre, indépendamment de tous dommages-intérêts.

IMMATRICULATION

Le **CESSIONNAIRE** est averti par le rédacteur des présentes de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation notamment quant au refus de renouvellement et au droit à l'indemnité d'éviction.

En cas de cotitularité du bail, chacun doit être immatriculé au registre du commerce, même si le fonds est exploité par un seul des titulaires, dans cette dernière hypothèse le ou les titulaires non exploitants devront être immatriculés en qualité de copropriétaires non exploitants, le titulaire exploitant devra quant à lui être immatriculé en qualité de copropriétaire exploitant.

SUBSTITUTION

Le **CESSIONNAIRE** se réserve, jusqu'à la réalisation des conditions suspensives, la faculté de se substituer, à titre gratuit seulement, toute personne physique ou morale dans le bénéfice du présent compromis, ce que le **CEDANT** accepte.

Une telle substitution ne saurait modifier, au détriment du **CEDANT**, les conditions et délai auxquels est soumise le présent compromis.

Dans tous les cas de substitution, le substituant restera garant et répondant solidaire du substitué, vis-à-vis du **CEDANT**, à titre de caution pour l'exécution de toutes les conventions contenues aux présentes.

En outre, en cas de pluralité de substitués, ceux-ci seront également solidaires entre eux et avec le substituant à l'endroit du **CEDANT**.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour

l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de, Notaires associés à, Téléphone : Télécopie : Courriel .

POUVOIRS

Dès à présent, les parties se donnent réciproquement pouvoir à l'effet de déposer un exemplaire des présentes en Office Notarial et reconnaissent que les paraphes et signatures apposés sur le présent contrat émanent bien de leur main.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que la présente cession a été négociée par, et que le montant de ses honoraires qui s'élèvent à la somme de EUROS taxe sur la valeur ajoutée incluse restera à la charge du CESSIONNAIRE.

FRAIS - HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de l'acte de réalisation sont à la charge du **CESSIONNAIRE** qui s'oblige à les payer au jour de l'acte et dont un état prévisionnel est ci-joint aux présentes et approuvé par lui.

En cas de non-réalisation des présentes, le **CESSIONNAIRE** sera redevable envers le rédacteur des présentes, outre des débours engagés pour la constitution du dossier, d'une somme de eur) toutes taxes comprises au titre de l'article 4 du décret du 8 Mars 1978 en rémunération du travail effectué.

Cette somme, dans la mesure où un dépôt de garantie existe, sera directement prélevée sur celui-ci, ce que les parties autorisent dès à présent.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs demeures respectives.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

Les parties conviennent expressément que les pièces jointes au présent acte sous seing privé pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

Fait à

Le

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de Office Notarial qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Comprenant :

- pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul