

Annexe 7

COMPROMIS DE VENTE DE FONDS DE COMMERCE

Document anonymé fourni aimablement par le
cabinet MBA et Associés de Rennes
Juristes conseils d'entreprises

Entre les soussignés

M
né le à
demeurant à
*Marié(e) le à sous le régime de ledit régime n'ayant pas
subi de modification depuis cette date.
Célibataire / Divorcé /...*

OU

La Société
société _____ au capital de _____
siège social : _____
RCS _____
Représentée par M , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en
vertu de

Ci-après dénommé(e) « Le Cédant »

D'UNE PART

M
Né le à

Demeurant
*Marié(e) le à sous le régime de ledit régime n'ayant pas
subi de modification depuis cette date.
Célibataire / Divorcé /...*

OU

La Société
société _____ au capital de _____
siège social : _____
RCS _____

Représentée par M _____, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de _____

Ci-après dénommé(e) « L'Acquéreur »

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le cédant vend, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, ainsi que sous les conditions ci-après exprimées, et notamment sous la condition suspensive stipulée à l'article 8 ci-après, à l'acquéreur qui l'accepte, le fonds de commerce ci-après désigné :

1. DESIGNATION DU FONDS

Un fonds de commerce de _____ exploité à _____, sous l'enseigne _____ et pour lequel le cédant est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de _____, sous le numéro _____.

2. COMPOSITION

Ce fonds comprend :

- 1 - L'enseigne et le nom commercial « _____ », la clientèle et l'achalandage y attachés,
- 2 - Le droit au bail portant sur les locaux d'exploitation du fonds, pour la durée restant à en courir, à compter de l'entrée en jouissance, ainsi qu'il résulte du bail ci-après énoncé,
- 3 - Les agencements, installations, le mobilier, le matériel fixe ou mobile servant à l'exploitation dudit fonds, tels que ces éléments résultent de l'état annexé aux présentes,
- 4°- Les marchandises de qualité loyale et marchande qui existent au jour de l'entrée en jouissance, décrites et estimées suivant inventaire qui sera réalisé contradictoirement entre les parties au jour de la cession.
- 5°- Le droit à la ligne téléphonique n° _____, sous réserve de l'accord de transfert par France Telecom.

La cession des biens et droits ci-dessus désignés est consentie et acceptée tels qu'ils existent, s'étendent et se poursuivent et comportent avec toutes leurs dépendances, y compris tous accessoires et droits y attachés sans aucune exception ni réserve, autres que celles pouvant être énoncées aux présentes.

3. ENONCIATION DU BAIL COMMERCIAL

Le cédant déclare que le droit au bail des locaux ci-dessus désignés, résulte d'un acte _____ en date du _____, aux termes duquel M _____, a donné à bail commercial au cédant lesdits locaux, dans les conditions ci-après résumées :

Description des lieux : dans un immeuble sis à _____, les locaux suivants :

. _____
.
Durée : 9 années entières et consécutives à compter du _____, pour se terminer _____

Loyer annuel d'origine : _____ payable *mensuellement/trimestriellement d'avance/à terme le premier de chaque mois au domicile du bailleur*.

Révision du loyer : *triennale/annuelle* en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base étant celui du _____ qui est de _____

Montant du loyer annuel actuel : _____

Activités autorisées : _____

Les clauses particulières de ce bail concernant la cessibilité sont :
« _____ »

L'acquéreur déclare être parfaitement informé des clauses et conditions du bail, une copie dudit bail lui ayant été préalablement remise.

Un exemplaire original de la présente convention sera signifié par huissier au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

4. ORIGINE DU FONDS

Le fonds de commerce ci-dessus décrit appartient au cédant pour l'avoir acquis de _____ par acte _____ du _____, moyennant le prix principal de _____ s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour _____
- aux éléments corporels pour _____

5. CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

La vente est faite aux conditions suivantes, que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter.

5.1. Propriété - jouissance

L'acquéreur aura la propriété et la jouissance du fonds de commerce présentement vendu à compter _____

À partir de cette date, il pourra exercer les droits et prérogatives attachés à ce fonds.

5.2. État du fonds

L'acquéreur prendra le fonds vendu avec les objets mobiliers et le matériel dans l'état où le tout se trouve, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, sans exclure toutefois, la notion de vice caché.

Les parties ajoutent aux présentes que le prix de vente du fonds de commerce ci-après indiqué a été fixé en tenant compte de l'état du matériel (qui doit être en état de marche), des objets mobiliers et agencements compris dans la présente cession, sauf ce qui est dit en ce qui concerne la notion de vice caché.

5.3. Contributions et taxes

L'acquéreur acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, taxes, contributions et autres charges, de toute nature, auxquels peut et pourra donner lieu l'exploitation du fonds.

En outre, l'acquéreur remboursera au cédant la taxe professionnelle _____ au prorata du temps de jouissance.

5.4. Personnel

Le cédant déclare qu'il n'existe pas de personnel attaché au fonds susceptible de bénéficier des dispositions de l'article L 122-12 du Code du Travail.

OU

L'acquéreur reprendra le personnel attaché au fonds cédé, ainsi qu'il résulte de la liste ci-après annexée.

Le cédant remboursera à l'acquéreur le montant du coût salarial (salaires + charges) correspondant aux congés payés acquis par les salariés au jour de la cession.

5.5. Bail

L'acquéreur s'engage à exécuter, à partir de l'entrée en jouissance, aux lieux et place du cédant, toutes les charges et obligations du bail dont il reconnaît avoir pris connaissance, il paiera les loyers exactement à leur échéance, et fera son affaire personnelle de la remise des lieux dans l'état où le propriétaire serait en droit de l'exiger, le tout de manière à ne donner lieu à aucun recours contre le cédant.

Il est rappelé que conformément aux dispositions du bail, le cédant demeure garant solidaire du cessionnaire pour l'exécution du bail et le paiement des loyers.

5.6. Abonnements - Assurances

L'acquéreur exécutera, à compter de ce même jour, tous les abonnements et contrats souscrits par le cédant avec les services des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, ainsi que toutes les assurances contre l'incendie, le bris de glace et autres risques que le cédant a pu contracter avec quelque compagnie que ce soit. Il en fera opérer le transfert à son nom dans les plus brefs délais.

5.7 Contrats et marchés

Le cédant déclare n'avoir souscrit aucun contrat de location de matériel, leasing, crédit-bail, _____ approvisionnement, _____ fourniture _____ autre _____ que

6. PRIX

6.1. Montant

- **Prix principal**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de _____ euros (_____ €), se décomposant de la manière suivante :

Éléments incorporels (enseigne, nom commercial, clientèle,

achalandage, droit au bail) _____ €

Matériel et mobilier _____ €

Total _____ €

- **Prix de marchandises**

Le prix des marchandises sera déterminé après inventaire contradictoire entre les parties. Les marchandises seront évaluées d'après les prix des factures qui seront produites compte tenu des ristournes ou remises obtenues lors de l'acquisition.

Outre les précisions ci-dessus, il est expressément convenu, concernant ladite évaluation :

Que les marchandises de moins d'un an seront reprises à 100 %,

Que les marchandises de plus d'un an et de moins de deux feront l'objet d'un abattement de 25 % sur leur prix de facture,

Que les marchandises de plus de deux ans pourront être refusées purement et simplement par l'acquéreur ou bien faire l'objet d'une reprise moyennant un abattement de 50 % sur leur prix de facture, ou toute autre convention entre le vendeur et l'acquéreur.

À défaut d'accord entre les parties, cette évaluation sera faite à dire d'expert et à frais partagés.

6.2. Modalités de paiement

a) Le prix principal, soit la somme de _____ € ci-dessus convenue, sera versé comptant au jour de cession, par chèque de banque, entre les mains de _____, séquestre désigné d'un commun accord ainsi qu'il est dit ci-après.

b) Le stock de marchandises sera payé comptant, par l'acquéreur, entre les mains du cédant au jour de la cession.

DONT QUITTANCE.

6.3. Constitution de séquestre

En attendant l'accomplissement des formalités à remplir sur la présente vente et jusqu'à l'expiration des délais légaux d'opposition, les parties ont convenu de déposer le prix de vente entre les mains de _____ choisi d'un commun accord et à titre irrévocable comme séquestre amiable du prix de la présente cession.

En conséquence, le prix de la présente vente est remis par un chèque établi à l'ordre du séquestre pour être déposé auprès de _____, sur un compte ouvert à cet effet.

La somme ainsi remise au séquestre demeurera affectée à titre de gage et de nantissement au profit du cessionnaire pour lui garantir le rapport des mainlevées et radiations de toutes inscriptions, oppositions et autres empêchements quelconques.

Le séquestre ne pourra remettre ladite somme au cédant que sur la justification qu'il n'existe aucune inscription grevant le fonds cédé, et qu'il n'est survenu dans le délai légal, aucune opposition au paiement du prix, et notamment dans le délai de trois mois prévu à l'article 1684-1 du Code général des impôts.

S'il survient des oppositions sur le prix, ou s'il existe des créanciers sur le fonds, le séquestre pourra employer la somme détenue par lui au paiement des sommes dues et à celui de tous frais et accessoires. Tous pouvoirs nécessaires lui sont dès maintenant donnés à cet effet.

Le séquestre sera autorisé à remettre au cédant, à l'expiration de sa mission de séquestre, hors la présence et sans le concours du cessionnaire, soit la totalité de la

somme séquestrée, s'il ne se révèle aucune inscription ou opposition, soit ce qui en restera disponible après paiement des créanciers révélés et des frais.

En cas de difficultés, le séquestre pourra déposer à la Caisse des dépôts et consignations, la somme séquestrée avec justification des inscriptions ou oppositions.

7. INTERDICTION DE SE RETABLIR

Le cédant, s'interdit expressément la faculté de créer ou de faire valoir, directement ou indirectement, aucun fonds de commerce similaire en tout ou partie à celui vendu, comme aussi d'être intéressé, dans un commerce de cette nature, sur le territoire suivant : _____ et pendant _____ années à compter du jour d'entrée en jouissance, à peine de tous dommages-intérêts envers l'acquéreur ou ses ayant-cause et sans préjudice du droit qu'il aurait de faire cesser la contravention.

8. CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente vente est conclue sous la condition suspensive suivante :

que l'acquéreur obtienne un emprunt bancaire d'un montant de _____ d'une durée de _____ , aux meilleures conditions du marché.

L'acquéreur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour l'obtention du financement ci-dessus.

La présente condition étant consentie en faveur de l'acquéreur, celui-ci pourra toujours, si bon lui semble, y renoncer.

que le cédant obtienne du bailleur le renouvellement du bail commercial, moyennant un loyer annuel maximum de _____ € HT, les autres conditions du bail étant par ailleurs inchangées.

Le cédant s'engage à tout mettre en œuvre pour obtenir la réalisation de ladite condition suspensive.

La présente condition étant consentie en faveur de l'acquéreur, celui-ci pourra toujours, si bon lui semble, y renoncer.

Si la présente condition n'est pas réalisée pour le _____ au plus tard, la présente cession sera réputée nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de réalisation des conditions suspensives, les parties s'engagent à signer l'acte définitif de cession du fonds de commerce pour le _____ au plus tard.

9. DECLARATIONS

9.1. Déclarations des parties

Le cédant et l'acquéreur déclarent, chacun en ce qui le concerne, qu'ils sont de nationalité française et sont domiciliés en France au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur ; que leur état-civil est conforme à celui indiqué en tête des présentes.

9.2 Déclarations du cédant

- **Charges du fonds de commerce**

Le cédant déclare que le fonds, objet des présentes, n'est à la date de signature de la convention, grevé d'aucune inscription autre que celle figurant sur l'état des privilèges et nantissement ci-après annexée.

- **Chiffres d'affaires et résultats**

Le cédant déclare avoir réalisé les chiffres d'affaires et résultats suivants au cours des trois dernières années :

Exercices Bénéfices	Chiffre d'affaires HT	Bénéfices

Exercice en cours : Période du _____ au _____ (___mois) :

Le cédant déclare sous sa responsabilité que le chiffre d'affaires HT s'établit à la somme de _____ €, sous réserve des opérations de révision comptable.

Le bénéfice de l'exercice en cours n'est pas connu à ce jour, le cédant déclarant décharger l'acquéreur et le rédacteur du présent acte de toute responsabilité à cet égard.

Le cédant déclare que les chiffres d'affaires sont réalisés avec des ouvertures de ___H à ___H et de ___ à ___ H, les _____

Fermé les _____

Congés :

- **Livres de comptabilité**

Les parties viseront conformément à l'article 15 de la Loi du 29 Juin 1955 tous les livres de comptabilité tenus par le cédant au cours des trois dernières années.

Ces livres resteront en la possession du cédant qui les tiendra à la disposition de l'acquéreur pendant un délai de trois ans à

- **Servitudes d'urbanisme et autres**

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance des renseignements d'urbanisme afférent à l'immeuble servant à l'exploitation du fonds. Le cédant déclare, qu'il n'existe à sa connaissance aucune autre servitude sur l'immeuble.

- **Autres déclarations**

Le cédant déclare également :

Qu'il n'a jamais été en état de cessation des paiements, ni fait l'objet d'une procédure de redressement ou liquidation judiciaire.

Qu'il n'est sous le coup d'aucune injonction particulière relativement à la réglementation en vigueur sur l'hygiène et la sécurité.

9.3. Déclarations de l'acquéreur

L'acquéreur déclare pour sa part :

- Qu'il a la pleine capacité pour s'engager, et n'a fait l'objet d'aucune mesure de sauvegarde de justice instituant notamment un régime de tutelle ou curatelle.
- Qu'il n'est pas en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et n'est pas frappé d'incapacité d'exercer le commerce sus-indiqué.
- Que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la présente cession et qu'il n'est l'objet d'aucune mesure lui interdisant la propriété et l'exploitation du fonds de commerce.
- Qu'il n'est pas actuellement susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la saisie de ses biens.
- Qu'il connaît parfaitement le fonds vendu pour l'avoir vu et visité, avoir pris connaissance des clauses et conditions du bail, de la comptabilité et de tout document permettant l'établir la juste valeur dudit fonds à la date de ce jour, en fonction de l'ensemble de ces éléments, des lois et règlements particuliers régissant la nature du fonds de commerce présentement cédé.

10. PUBLICITE - OPPOSITIONS

La présente vente sera publiée conformément à la loi. A cet effet, l'acquéreur devra, dans les quinze jours, faire publier les présentes sous forme d'extrait dans un journal d'annonces légales du lieu du fonds.

Les éventuelles oppositions seront reçues *au lieu du fonds OU par _____ (séquestre).*

11. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le cédant et l'acquéreur déclarent faire élection de domicile en leurs demeures respectives.

12. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

13. DISPENSE DE TAXATION DE TVA

L'acquéreur bénéficie d'une dispense de TVA sur les biens mobiliers cédés. En conséquence, il devra soumettre à ladite TVA. les cessions ultérieures des biens mobiliers d'investissements acquis, et procéder le cas échéant aux régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code Général des Impôts.

14. FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par l'acquéreur. Les frais et honoraires de séquestre, ainsi que de mainlevée des éventuelles oppositions seront à la charge du cédant.

FAIT À
LE