

VENTE DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **SAS ALLEZ VIANDE** – RCS Montpellier 403 622 723 - Au capital de 7.622, 45 € -

Siège social : 8 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 34400 LUNEL,

Représentée par Maître Olivier FABRE, es qualité d'Administrateur Judiciaire de la Société dont la procédure de liquidation a été ouverte le 08 janvier 2018.

Le Cédant, d'UNE PART

Et

La **SARL L'ATELIER DE LA VIANDE** – RCS Montpellier 489 508 452 Au capital de 5.000 €

Siège social est : sis 8 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 34400 LUNEL –, Représentée par ses gérants Monsieur Dominique POUMEY et Madame Karen GORICHON

Le Cessionnaire, d'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Chacune des parties à la présente convention déclare :

- être informée des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil, et y avoir pleinement satisfait en recevant de l'une et de l'autre tous les éléments d'information et documents nécessaires à leur décision de s'engager ;
- que l'ensemble des clauses et conditions de la présente convention a été librement discuté et négocié entre elles ; le présent acte résulte de l'échange de divers projets d'acte qui ont pu faire l'objet de modifications et d'ajustements, le tout dans un contexte de négociation de bonne foi ;
- ne pas se trouver dans un état de dépendance économique ni vis-à-vis de toute autre partie ni vis-à-vis de tout tiers, et que les termes et conditions de la présente convention ne confèrent à aucune des parties un avantage manifestement excessif au sens de l'article 1143 du Code civil ;
- que la présente convention est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, dont les stipulations ont été librement négociées entre les parties. En particulier, chacune des parties déclare qu'aucune des stipulations de la présente convention ne crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties.

VENTE DE FONDS DE COMMERCE

Le CEDANT, soussigné de première part, vend sous les conditions ordinaires de fait et de droit stipulées ci-après, au CESSIONNAIRE, soussigné de seconde part, qui accepte sous les mêmes conditions, le fonds de commerce dont la désignation suit.

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Un fonds de Commerce de boucherie situé et exploité à LUNEL – 8 avenue de Maréchal de Lattre de Tassigny – connu sous l’enseigne ALLEZ VIANDES – ledit fonds étant la propriété du cédant immatriculé en tant qu’acheteur dont l’activité est la fabrication, la production et la vente de produits à base de viandes en tous genres et vente de denrées alimentaires immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 403 622 723.

COMPRENANT :

- La clientèle et l’achalandage y attachée
- Le droit au Bail des locaux situés 8 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 34400 LUNEL
- Le Mobilier et matériel servant à son exploitation.

Tel que ledit fonds de commerce existe en son état actuel avec tous ses éléments sans exception ni réserve telle que le cessionnaire déclare parfaitement le connaître pour y avoir été salarié auparavant.

ARTICLE 2 – DECLARATION

☞ 2.1 – Origines de propriété

Le CEDANT est propriétaire du fonds de commerce objet des présentes pour l’avoir lui-même créé lui-même en date du 19 mars 1996.

☞ 2.2 – Enonciation du bail des locaux

LE CESSIONNAIRE et le BAILLEUR ont signé un nouveau bail commercial en date _____

☞ 2.3 – Inscriptions

Le cédant déclare qu’aucune inscriptions quelles qu’elles soient n’est prise sur le fonds au 07 mai 2019.

Le Cédant déclare sous sa responsabilité, qu’il n’a consenti au profit de quiconque aucune garantie sur les fonds de commerce susceptible de contrarier les énonciations ci-dessus.

☞ 2.4 – Chiffres d’Affaires

Le CESSIONNAIRE déclare être suffisamment informé par les chiffres communiqués et, en particulier, dispense expressément le CEDANT de lui communiquer le chiffre d’affaires, le résultat et le résultat d’exploitation exacts du fonds cédé, et renonce à tout recours à raison du défaut de cette mention.

D’une manière générale, le CESSIONNAIRE déclare être suffisamment informé, et décharge le rédacteur de l’acte à cet égard.

ARTICLE 3 – PRISE D’EFFET – ENTREE EN JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE est propriétaire et à la jouissance des éléments incorporels et corporels présentement vendus à compter depuis la , soit le 08 avril 2019, à la suite du jugement du Tribunal de commerce de MONTPELLIER statuant sur l’offre de reprise de la SARL L’ATELIER DE LA VIANDE.

ARTICLE 4 – MARCHANDISES

La présente vente de fonds n'est accompagnée d'aucune cession de marchandise.

En conséquence, le CEDANT fera son affaire personnelle des marchandises présentes dans les locaux où est exploité le fonds de commerce objet des présentes.

Article 5 – CHARGES & CONDITIONS

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit et en outre sous celles et suivantes que le CESSIONNAIRE et le CEDANT s'obligent à exécuter et accomplir, à savoir :

CONCERNANT LE CESSIONNAIRE

▫ de prendre le fonds de commerce cédé dans son état lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, ni diminution du prix, pour quelque cause que ce soit, dans la mesure où les déclarations faites par le CEDANT se révéleront exactes ;

▫ D'acquitter à compter du même jour, les impôts, contributions, et autres charges de toute nature, auxquelles peut et pourra donner lieu l'exploitation du fonds. S'agissant de la contribution économique territoriale, celle-ci sera remboursée au prorata temporis sur présentation de l'avis d'imposition par le CEDANT et après imputation de tout dégrèvement éventuellement obtenu ;

▫ d'exécuter à partir du jour de son entrée en jouissance, le contrat de bail ainsi que tous abonnements souscrits par le CEDANT pour l'eau, le gaz et l'électricité ; le coût des consommations pour les périodes de facturation en cours au moment de la signature de l'acte définitif de vente, sera réparti entre les parties selon le relevé des compteurs qu'elles feront au moment où elle aura lieu, le CESSIONNAIRE devant rembourser au CEDANT toute avance qu'il aura faite sur ces consommations ;

▫ Rembourser au CEDANT, au plus tard le jour de la prise de possession, le prorata des loyers et frais payés d'avance sous déduction de ceux courus au même jour ;

▫ de souscrire toutes les polices d'assurances nécessaires, notamment contre l'incendie, le bris des glaces, les explosions et autres risques, d'en payer les primes. Du tout, le CESSIONNAIRE s'oblige à en justifier au CEDANT et à faire en sorte que pour l'avenir ce dernier ne puisse ni être inquiété ni recherché à cet égard.

Le CESSIONNAIRE, en cas de sinistre antérieurement à la date de son entrée en jouissance et au cas où il déciderait de poursuivre les présentes, se réserve la possibilité, ce qui est d'ores et déjà accepté par le CEDANT, de demander que lui soit versé directement l'indemnité due par la Compagnie d'assurance.

▫ De permettre au CEDANT de laisser son siège social à l'adresse du fonds vendu pendant un délai de 30 jours maximum à compter de la date de signature de l'acte définitif, le temps d'accomplir les formalités relatives au transfert de son siège social ;

▫ enfin, de payer tous les frais des présentes, ainsi que ceux des actes qui en seraient la suite ou la conséquence.

-

CONCERNANT LE CÉDANT

▫ de respecter son obligation de délivrance du fonds sus-désigné, conformément aux spécifications des présentes, et en application des dispositions des articles 1603 et suivants du Code Civil ;

▫ de garantir dans les termes de l'article 1644 et suivants du Code Civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété des biens vendus et les charges grevant le fonds objet de la présente cession ;

▫ de gérer raisonnablement le fonds cédé en jusqu'à la date de réalisation des présentes et de prendre toutes

mesures raisonnables nécessaires à la conservation et la protection des actifs cédés ;

□ de ne conférer aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur le fonds, ni de le grever de nantissement pas plus d'ailleurs que d'y apporter une modification quelconque, ni d'y faire aucuns travaux, sauf les travaux de réparation et d'entretien courant jusqu'à la prise de possession du CESSIONNAIRE ; à ce sujet d'informer le CESSIONNAIRE de tout événement important les concernant dès sa survenance ; en outre de maintenir dans leur état présent, tous ses éléments ;

□ de continuer à assurer le fonds jusqu'à la prise de possession auprès d'une Compagnie notoirement solvable contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, bris des glaces, explosions, sans aucune exception, l'assurance précitée devant comprendre le recours des tiers et des voisins, et d'en payer régulièrement à l'échéance, les primes et cotisations ;

□ lors de l'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE, de remettre les clés, de libérer et faire libérer de tous objets encombrants non affectés à l'exploitation, les locaux où est exploité le fonds dont s'agit pour le jour de la prise de possession ;

□ d'effectuer, lors de l'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE, les formalités nécessaires en vue de permettre la portabilité des numéros énoncés à l'article 1 ci-dessus au profit de celui-ci, et ce sans indemnité ;

□ de rembourser au CESSIONNAIRE toutes charges que celui-ci viendrait à payer, afférentes à l'exploitation du fonds de commerce dans une période antérieure à l'entrée en jouissance ;

□ de faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, à ses frais, de tous contrats de fournitures de marchandises ou prestations de services qui pourraient exister concernant le fonds vendu, et qui ne seraient pas repris par le CESSIONNAIRE ;

□ De transférer son siège social à une autre adresse que celle du fonds vendu au plus tard dans un délai de 30 jours à compter de la date de signature du présent acte ;

□ de supporter tous les honoraires et frais de mainlevée, radiation, séquestre, et répartition du prix de la cession.

ARTICLE 6 – REPRISE DES CONTRATS DE TRAVAIS

Le CESSIONNAIRE se déclare informé des dispositions des articles L. 1224-1 et L. 1224-2 du Code du Travail qui fixe notamment que :

" s'il survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par (...) vente (...) du fonds, mise en société, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise "le nouvel employeur est en outre tenu, à l'égard des salariés dont les contrats de travail subsistent, des obligations qui incombent à l'ancien employeur ».

Le CEDANT déclare qu'il ne souhaite licencier personne et il a l'obligation de régler les congés payés qui pourraient être dus au moment de la cession.

Tous les contrats de travail sont annexés au présent acte.

Tout passif né de contrats de travail non déclaré mais existant à la date des présentes (qu'il soit alors ou non exigible) qui se révélerait ultérieurement mais dont l'origine serait antérieure à la date d'entrée en jouissance sera de convention expresse à la charge du CEDANT.

En conséquence, le CEDANT devra le régler au CESSIONNAIRE sur justificatifs dans les huit jours de la demande du CESSIONNAIRE.

Ce passif se compensera de plein droit et sans formalité avec toutes sommes éventuellement dues par le CESSIONNAIRE au CEDANT au titre de la présente cession.

Si d'anciens salariés du CEDANT faisaient de quelconques demandes ou réclamations au CESSIONNAIRE ou s'ils intentaient à son encontre une action judiciaire, le CEDANT le garantira de toutes leurs conséquences, sous réserve pour le CESSIONNAIRE de pouvoir lui réclamer des dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'il subirait.

Il en serait de même en cas de demandes, réclamations, recours et actions judiciaires émanant de tiers, afférents à ces contrats de travail, notamment de la part d'organismes sociaux ou des administrations.

Le CEDANT déclare qu'à ce jour, il ne fait l'objet d'aucune action judiciaire, en défense ou en demande, qu'il n'existe aucun conflit social et qu'il n'existe aucune priorité de réembauchage au profit de quiconque.

ARTICLE 7 – AUTRES CONTRATS

Tous les contrats commerciaux en cours seront repris par le CESSIONNAIRE, hormis

ARTICLE 8 – MISE A DISPOSITION DES LIVRES DE COMPTABILITE

Le CEDANT déclare que sa comptabilité est tenue par le Cabinet CHALVIN & ASSOCIES

Le CEDANT devra mettre les livres de comptabilité relatifs à l'exploitation des trois dernières années d'exploitation du fonds dont s'agit et les registres habituels à la disposition du CESSIONNAIRE, pendant trois ans à partir de son entrée en jouissance du fonds.

A ce sujet, conformément aux dispositions de l'article L. 141-2 du code de Commerce, les parties déclarent avoir visé un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice et le mois précédant celui de la vente, annexé aux présentes.

Le CEDANT déclare que les livres comptables du fonds cédé ont toujours été tenus en bonne et due forme selon les pratiques habituelles et donnent une vue exacte sur la situation du fonds et ses activités.

Le CESSIONNAIRE déclare connaître parfaitement l'activité et dispense le CEDANT de délivrer la copie de ses livres de compte dans le cadre de la présente opération.

ARTICLE 9 – NON-CONCURRENCE

Le CEDANT, ainsi que ses associés et dirigeants, seront tenus de ne pas se rétablir, participer, ou s'intéresser directement ou indirectement par voie de création ou par toute autre manière à aucun fonds de commerce ayant une activité similaire au fonds présentement vendu, et ce dans un rayon de DIX (10) km du lieu d'exploitation du fonds cédé, pendant une durée de CINQ (5) ans à compter de l'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE, à peine de dommages et intérêts envers le CESSIONNAIRE ou leurs ayant causes, sans préjudice du droit qu'ils auraient de faire cesser immédiatement cette contravention.

De convention expresse entre les parties, cet engagement de non concurrence constitue une condition essentielle de la présente cession, sans laquelle elle n'aurait pas eu lieu.

ARTICLE 10 – PRIX – PAIEMENT

☞ 10.1 – le prix

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **CENTS MILLE EUROS (100.000 €)**, correspondant aux éléments incorporels et corporels à du fonds de commerce :

- à concurrence de 30.000 € aux éléments corporels,
- à concurrence de 70.000 € aux éléments incorporels.

Il est expressément stipulé que la ventilation du prix ci-dessus n'est faite que pour satisfaire aux prescriptions des articles L. 141-5 et suivants du Code de commerce ; elle ne pourra être invoquée contre l'une ou l'autre des parties, nonobstant les évaluations qui pourraient être faites ou résultant d'expertise quelconque, le montant du prix représentant dans l'esprit des parties la valeur intrinsèque du fonds artisanal cédé dans son universalité.

10.2 – Paiement du Prix

Le prix a été payé le jour de l'audience du Tribunal de commerce de MONTPELLIER le 08 avril 2019.

Une copie de l'ordre de paiement est annexée au présent

Du paiement de cette somme, le CEDANT donne quittance d'autant au CESSIONNAIRE, sous réserve de son parfait encaissement.

ARTICLE 11 – PUBLICITE & SEQUESTRE

La vente donnera lieu aux formalités de publicité prescrites en matière de vente de fonds de commerce, à savoir la publication de l'avis concernant la vente au Bulletin officiel des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC) et dans un journal d'annonces légales dans les quinze jours de la signature de l'acte de cession de fonds de commerce.

Les parties conviennent dès à présent de consigner le prix de cession pour garantir le CESSIONNAIRE de la mainlevée des oppositions pouvant survenir, entre les mains de Maître Olivier FABRE – 7,rue Ecole de Médecine 34000 MONTPELLIER désignée Séquestre du prix.

Les chèques représentant le prix de cession seront établis à l'ordre du Séquestre pour lui permettre d'encaisser le montant.

Les fonds seront déposés par le Séquestre à la Caisse de Règlement Pécuniaire des Avocats et ne produiront pas d'intérêts.

Les formalités légales et réglementaires à la suite de la vente du fonds de commerce seront exécutées par le conseil du CESSIONNAIRE qui transmettra sans délai les justificatifs de leur accomplissement au Séquestre pour lui permettre d'accomplir sa mission.

Le séquestre en tant qu'administrateur judiciaire de la société ALLEZ VIANDES, en cours de redressement judiciaire, a perçu la somme de 100.000 € au titre de la reprise du fonds de commerce par devant le Tribunal de commerce de MONTPELLIER le 08 avril 2019.

Cette somme de 100.000 € servant directement dans la procédure collective de la société ALLEZ VIANDES.

Toutes les oppositions seront reçues par Maître Olivier FABRE, administrateur judiciaire.

ARTICLE 12 – DECLARATIONS GENERALES

Le CEDANT déclare :

- que son état civil est celui indiqué en tête des présentes ;
- qu'il est en état de cessation de paiements ;
- Qu'il fait l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, sous réserve de ce qui est indiqué à l'exposé des présentes ;
- que le fonds objet des présentes ne comporte aucun défaut ou vice susceptible de le rendre impropre à

- son exploitation ;
- qu'il n'est soumis à aucune saisie et n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner une confiscation ou une mise de biens sous séquestre ;
 - qu'il n'est dans aucun des cas prévus par les lois et règlements pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du fonds de commerce objet des présentes ;
 - qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense ; qu'il n'existe aucune procédure en cours ou sur le point d'être entamée d'ici à l'entrée en jouissance ;
 - qu'il s'est toujours conformé aux dispositions réglementaires et aux injonctions administratives ayant trait à son commerce ;
 - que le matériel, le mobilier, les installations et les aménagements sont en bon état de marche et de fonctionnement à ce jour, sous réserve de la vétusté ;
 - que l'immeuble dans lequel le fonds est exploité n'est pas situé dans un îlot insalubre, ni frappé d'un arrêté de péril, ni l'objet d'une mesure d'interdiction d'habiter, ni situé dans une ZAD, ZUP ou ZAC ;
 - qu'à sa connaissance, les locaux sont conformes contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, aux normes d'hygiène, ainsi qu'à la législation du travail ;
 - que depuis qu'il est locataire des locaux, objet de la présente cession, il n'a fait l'objet d'aucun changement d'état pouvant donner des droits même partiels à qui que ce soit, sur le droit au bail cédé ;
 - et d'une manière générale, sous réserve de ce qui est indiqué à l'exposé des présentes, que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds cédé et à la jouissance paisible par l'acquéreur dudit fonds. En particulier, le vendeur déclare qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, judiciaire ou contractuel à la libre disposition du fonds cédé, de confiscation totale ou partielle de ses biens, qu'aucune promesse de vente, location-gérance ou droit d'occupation quelconque n'a été consenti, qu'il n'y a actuellement aucune instance en cours pour action résolutoire ou surenchère, que l'immeuble où est exploité ledit fonds n'est pas à sa connaissance frappé d'expropriation ou de mesure administrative susceptible d'en compromettre l'utilisation.

Il garantit l'exactitude des renseignements et déclarations mentionnées aux présentes, qui sont déterminants de l'engagement du CESSIONNAIRE et les réitérera dans l'acte définitif de cession.

Il s'engage expressément à informer le CESSIONNAIRE par écrit, dès sa survenance, de tout événement susceptible d'influencer le CESSIONNAIRE dans sa décision d'acquiescer le fonds cédé.

Le CESSIONNAIRE déclare :

- * que son état civil est celui indiqué en tête des présentes qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'acquisition du fonds,
- * qu'il ne fait, n'a pas et n'a jamais été en état de faillite, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement ou liquidation judiciaires ou cessation des paiements ;

Le CESSIONNAIRE prend acte des déclarations et des informations du CEDANT qui constituent l'élément déterminant de son consentement.

Déclarations communes des parties :

Les parties déclarent que les présentes sont dressées à leur requête et sur leurs expresses déclarations pour lesquelles elles entendent assurer le cas échéant la responsabilité entière et exclusive. Elles déclarent et reconnaissent également qu'elles ont arrêté directement entre elles le prix et les conditions des présentes.

ARTICLE 13 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le CEDANT déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux où est exploité le fonds de commerce cédé présente les caractéristiques suivantes :

- *Saturnisme* :

Le CEDANT déclare qu'à sa connaissance, les locaux ne présentent aucun risque d'accessibilité au plomb.

Il n'est pas en possession d'un état des risques d'accessibilité au plomb établi par le propriétaire depuis moins d'un an.

Le CESSIONNAIRE déclare connaître parfaitement le local et décharge le CEDANT de fournir ces éléments.

- Termites :

Le CEDANT déclare qu'à sa connaissance, les locaux ne sont atteints d'aucun termite ou autres insectes xylophages dans l'immeuble.

Il n'est pas en possession d'un état parasitaire, établi par le propriétaire depuis moins de trois mois.

Le CESSIONNAIRE déclare connaître parfaitement le local et décharge le CEDANT de fournir ces éléments.

- Amiante :

Le CEDANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble ne révèle la présence d'aucun flocage, calorifugeages, faux plafonds, matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante.

Le CESSIONNAIRE déclare connaître parfaitement le local et décharge le CEDANT de fournir ces éléments.

- Environnement :

Le CEDANT déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que le fonds de commerce objet des présentes étant exploité dans un immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé (ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ; ou dans une zone de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat), les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement lui sont applicables.

En conséquence, il aurait dû être établi entre les parties au jour de la cession un état des risques naturels et technologiques. Les parties se dispensent réciproquement de cette obligation et précisent avoir été informées par le rédacteur du présent acte des sanctions prévues par les textes.

Le CESSIONNAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le CEDANT.

Le CEDANT déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Le CESSIONNAIRE déclare pour sa part bien connaître les locaux loués pour les avoir visités à plusieurs reprises, et faire son affaire personnelle contre le propriétaire de tout recours relatif à la réglementation en matière saturnisme et de protection contre les termites et l'amiante.

ARTICLE 14 – ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – HYGIENE – SECURITE NORMES DIVERSES

14.1. Il est rappelé les dispositions de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées qui fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu:

Seuils d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1 500 personnes	1 ^{ère}
De 701 à 1 500 personnes	2 ^{ème}
De 301 à 700 personnes	3 ^{ème}
Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	4 ^{ème}

Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH): Dans cette catégorie: - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées	5 ^{ème}
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou Gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité Mise aux normes d'accessibilité	Propriétaire ou Gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2011 ----- 1 ^{er} janvier 2015
ERP existants de 5 ^{ème} catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2015

Il est également rappelé les termes de l'ordonnance en date du 26 septembre 2014 créant le dispositif d'Agenda d'accessibilité programmée permettant de poursuivre ou de réaliser l'accessibilité de son établissement après le 1er janvier 2015 (le tout dans un délai de 3 années).

A cette fin, le rédacteur des présentes rappelle aux parties qu'un dossier devait être déposé à la Mairie du lieu de situation du fonds de commerce, l'agenda d'accessibilité programmée correspondant à un engagement de réaliser les travaux dans un délai déterminé pouvant aller jusqu'à trois ans, de les financer et de respecter les règles d'accessibilité.

14.2. Le CEDANT déclare n'avoir reçu depuis et à ce jour aucun courrier, aucune injonction ou mise en demeure des services administratifs compétents, en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, la sécurité et l'installation électrique de son établissement.

Il est rappelé que le contrôle des installations électriques est rendu obligatoire, dans tout établissement recevant des travailleurs, par le code du travail et le décret du 14 novembre 1988, ainsi que dans tout établissement recevant du public (ERP), par les arrêtés du 25 juin 1980 et du 22 juin 1990 ; ces réglementations imposent une vérification périodique annuelle des installations électriques.

Le CESSIONNAIRE déclare en ce qui le concerne, avoir une parfaite connaissance des dispositions légales en matière de sécurité relatives aux établissements de cette nature et prendre, en conséquence, à sa charge toute mise en conformité du matériel ou/et des installations électriques et/ou plus généralement des locaux, ayant visité le fonds dont il s'agit en vue des présentes et connaissant de ce fait, parfaitement les locaux, le matériel et les installations s'y trouvant.

Le CESSIONNAIRE reconnaît également 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.

ARTICLE 15 – URBANISME – SERVITUDE

Le CEDANT déclare qu'il n'a pas connaissance de disposition d'urbanisme faisant obstacle à l'exercice de l'activité cédée. Une note d'urbanisme ne relevant aucune atteinte présente ou à venir à la libre disposition du fonds cédé doit en tout état de cause aurait dû être délivrée préalablement à la signature des présentes mais les parties se dispensent réciproquement de cette obligation et précisent avoir été informées par le rédacteur du présent acte des sanctions prévues par les textes.

Le CESSIONNAIRE déclare :

S'être personnellement renseigné sur la situation des immeubles, dans lesquels le fonds de commerce présentement vendu est exploité, au regard des plans d'urbanisme et servitudes administratives ;

Avoir expressément dispensé le rédacteur des présentes d'obtenir pour ces immeubles les documents d'urbanisme qui permettent de révéler les servitudes éventuelles pouvant les grever ;

S'oblige à faire son affaire personnelle de toutes les servitudes pouvant exister et des conséquences pouvant en résulter pour l'exploitation du fonds, sans pouvoir n'exercer aucun recours contre le CEDANT et contre le rédacteur du présent acte.

Notamment et sans que cette liste soit exhaustive, les parties confirment avoir été dûment informées par le rédacteur des présentes :

- qu'aucune note de renseignement d'urbanisme n'a été délivrée par les autorités Compétentes ;
- qu'aucune lettre relative à l'alignement des immeubles, dans lesquels est exploité le fonds de commerce cédé, n'a été délivrée par les autorités compétentes ;
- qu'aucune lettre de la Mairie du lieu de situation des immeubles n'a été requise ni émise pour ce qui est du raccordement à un réseau d'aqueduc et d'assainissement des eaux usées, ou confirmant que la Commune n'est pas située en zone reconnue infestée par les termites ;
- qu'aucune lettre de l'Inspection Générale des Carrières, indiquant que l'immeuble n'est pas connu comme étant infecté par des travaux sous terrains abandonnés, n'a été fournie ;

Que nonobstant ces informations, les parties ont souhaité compléter le présent acte sans que de tels avis ne soient obtenus des autorités compétentes, ce pourquoi les parties déclarent donner décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur des présentes, à l'égard de toute réclamation résultant directement ou indirectement de l'absence desdits avis ou d'une non-conformité que l'un ou l'autre de ces avis aurait pu révéler.

ARTICLE 16 – DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE

Par courrier en date du la Commune de LUNEL a informé les parties que celle-ci « *n'avait pris aucune délibération instaurant un périmètre de droit de préemption de sauvegarde des commerces de proximité donnant droit à préemption.* ».

Il n'y a donc aucun droit de préemption de la commune sur ce fonds de commerce.

ARTICLE 17 – DECLARATIONS FISCALES

☞ 17.1. Plus-values

Le CEDANT déclare :

- avoir été informé par le rédacteur des présentes des conséquences de la présente mutation sur les plus-values professionnelles à court et long terme pouvant s'appliquer sur la cession des éléments corporels et incorporels composant le fonds de commerce objet des présentes ;
- dépendre pour sa déclaration de revenus du SIE de Montpellier – 156 Rue Alfred Nobel 34966 MONTPELLIER CEDEX 2

☞ 17.2. Droits d'enregistrement

La présente cession concernant un fonds de commerce sis sur la commune de NIMES est soumise aux taxes suivantes :

Fraction du prix	Droit budgétaire	Taxe départementale	Taxe communale	Imposition totale
N'excédant pas 23.000 €	0%	0%	0%	0%
Comprise entre 23.000 et 107.000 €	2%	0.60%	0.4%	3%
Comprise entre 107.000 € et 200.000 €	0.60%	1.40%	1%	3%
Supérieure à 200.000 €	2,6%	1.40%	1%	5%

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa signature, aux frais du CESSIONNAIRE et à la diligence du rédacteur.

Sans présumer de l'application des textes et à titre de précaution, dans l'hypothèse où la présente cession pourrait relever du dispositif de l'article 722 bis du Code Général des Impôts, le CESSIONNAIRE prend d'ores et déjà l'engagement de maintenir l'exploitation du fonds de commerce pendant une durée minimale de cinq ans à compter de son acquisition.

☞ 17.3. Dispense de Taxe sur la Valeur Ajoutée :

En application de l'article 257 bis du CGI, la présente cession est dispensée du paiement de la TVA.

Le CESSIONNAIRE est informé que l'article 257 bis CGI prévoit que le bénéficiaire de la transmission ou de l'apport est réputé continuer la personne du vendeur, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier ainsi que, s'il y a lieu, pour l'application des articles 266,1-e, 268 et 297 A du CGI.

Le CESSIONNAIRE sera donc tenu aux régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II au CGI qui auraient été exigibles si le CEDANT avait continué à utiliser le bien.

En conséquence, le CESSIONNAIRE s'engage :

- * à soumettre à la T.V.A. les cessions ultérieures des biens présentement acquis sur la base de l'article 261-3-1° du Code Général des Impôts ;
- * à procéder aux régularisations éventuelles prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code Général des Impôts qui auraient été exigibles si le vendeur avait continué à utiliser le bien.

Le CESSIONNAIRE procédera en conséquence auprès du service des Impôts dont il dépend au dépôt d'une déclaration en double exemplaire de l'engagement mentionné ci-dessus, et décharge le rédacteur d'acte de l'accomplissement de cette formalité.

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE déclarent être parfaitement informés de leur obligation, conformément au c) du 5 de l'article 287 du CGI, que le montant total hors taxe de la transmission ainsi dispensé de TVA devra être néanmoins être mentionné sur la déclaration de chiffre d'affaires du CEDANT et sur celle du CESSIONNAIRE.

☞ 17.4 - Dispense de droits d'enregistrement sur le prix des stocks

En vertu des dispositions de l'article 723 du Code général des impôts, les ventes des marchandises neuves corrélatives à la cession d'un fonds de commerce sont exonérées de droits proportionnels d'enregistrement lorsqu'elles donnent lieu à la perception de la taxe sur la valeur ajoutée ou en sont dispensées en application de l'article 257 bis :

Les ventes de marchandises neuves corrélatives à la cession ou à l'apport en société d'un fonds de commerce sont exonérées de tout droit proportionnel d'enregistrement lorsqu'elles donnent lieu à la perception de la taxe sur la valeur ajoutée ou en sont dispensées en application de l'article 257 bis.

Dans le cas contraire, les marchandises neuves garnissant le fonds ne sont assujetties qu'à un droit de 1,50 % à

condition qu'il soit stipulé, en ce qui les concerne, un prix particulier, et qu'elles soient désignées et estimées article par article dans un état distinct, dont quatre exemplaires, rédigés sur des formules spéciales fournies par l'administration, doivent rester déposés au service des impôts auprès duquel la formalité est requise.

ARTICLE 18 - 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.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Elles reconnaissent notamment qu'il leur a été donné lecture des dispositions de l'article L. 18 du Livre des procédures fiscales instituant au profit de l'Etat, représenté par l'administration des impôts, un droit de préemption sur les fonds de commerce dont le prix est estimé insuffisant.

ARTICLE 19 – DECHARGE

Les parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

ARTICLE 20 – FRAIS ET HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires relatifs à la rédaction du présent acte sont à la charge exclusive du CESSIONNAIRE, qui s'oblige à les payer.

Les frais de radiation des inscriptions de nantissement grevant le fonds de commerce, ainsi que les frais et honoraires de séquestre seront à la charge du CEDANT.

ARTICLE 21 - FORMALITES

LE CESSIONNAIRE remplira dans les délais voulus les formalités de publicité et d'enregistrement préalables prescrites par la loi et sous sa seule et unique responsabilité.

Si l'accomplissement de ces formalités révèle des oppositions au paiement du prix, le CEDANT s'oblige à en rapporter les mains levées et certificats de radiation à ses frais dans les 30 jours de la notification qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Pour les oppositions, élection de domicile est faite au domicile du gérant de la société, chez le Mandataire Judiciaire, **Maître Olivier FABRE** sis 7 rue Ecole de Medecine – 34000 MONTPELLIER et pour la correspondance au Cabinet PLMC AVOCATS, Me Julien HERISSON 658 Rue Maurice Schumann 30000 NIMES.

ARTICLE 22 - ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- le CESSIONNAIRE à l'adresse de Maître Olivier FABRE – 7 Rue Ecole de Medecine 34000 MONTPELLIER
- le CEDANT : à l'adresse de son siège social mentionné en tête du présent acte,

ARTICLE 23 – DECLARATION DES PARTIES

Les parties soussignées reconnaissent que le rédacteur des présentes, Maître Julien HERISSON, Cabinet PLMC Avocats, 658 rue Maurice Schumann 30000 NIMES et Maître Olivier FABRE – 7, rue Ecole de Médecine 34000 MONTPELLIER, leur a donné lecture intégrale de l'acte, préalablement à sa signature, et qu'elles en ont effectué elles-mêmes la lecture au moyen de la mise à leur disposition d'un exemplaire ; qu'il les a invitées à poser toutes questions sur le texte et l'esprit de l'acte, et ses conséquences, à la suite desquelles il leur a donné toutes explications et éclaircissements les renseignant ainsi pleinement sur la portée de leurs engagements.

Les parties déclarent, en conséquence, vouloir ratifier le présent acte en pleine connaissance de cause.

Fait à.....

Le

En Exemplaires originaux

Le CEDANT
Société ALLEZ VIANDES
Représentée par Maître Olivier FABRE

Le CESSIONNAIRE
La SARL L'ATELIER DE LA VIANDE
Représentée par Monsieur Dominique POUMEY et Madame Karen GORRICHON

Annexes :