

**QIIRO vous propose des modèles de documents juridiques éprouvés, à jour des dernières réformes et règlementations en vigueur. Néanmoins, nos modèles restent généraux et nécessitent d’être adaptés.**

**En cas de doute sur la rédaction ou les conséquences juridiques de l’un de nos modèles de documents, nous vous recommandons l’accompagnement par un professionnel du droit.**

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE**

**DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE**

**SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

**entre**

**La Société X**

**et**

**La Société Y**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉES** :

1. **La Société X**, *<<insérer forme juridique de la société>>*, au capital de *<<montant>>*, dont le siège social est sis *<< adresse de la société>>*, immatriculée au RCS de *<<ville>>* sous le numéro *<<numéro RCS>>*, représentée par *<<nom>>*dûment habilité à l’effet des présentes, domicilié en cette qualité audit siège,

Ci-après dénommée le «*Promettant* »

**DE PREMIERE PART,**

1. **La Société Y**, *<<insérer forme juridique de la société>>*, au capital de *<<montant>>*, dont le siège social est sis *<< adresse de la société>>*, immatriculée au RCS de *<<ville>>* sous le numéro *<<numéro RCS>>*, représentée par *<<nom>>*dûment habilité à l’effet des présentes, domicilié en cette qualité audit siège,

Ci-après dénommée « *le Bénéficiaire* »

**DE SECONDE PART,**

L’ensemble des intervenants étant désignés ensemble « *Parties* » ou individuellement « *Partie* ».

#### **IL EST PREALABLEMENT EXPOSÉ QUE :**

La Société Z, *<<insérer forme juridique de la société>>*, au capital de *<<montant>>*, dont le siège social est sis *<< adresse de la société>>*, immatriculée au RCS de *<<ville>>* sous le numéro *<<numéro RCS>>,* est la société *holding* d'un groupe (ci-après désigné le « Groupe Z») constitué, de cinq sociétés désignées collectivement les «Sociétés d'Exploitation», à savoir :

* La SARL 1, *<<insérer forme juridique de la société>>*, au capital de *<<montant>>*, dont le siège social est sis *<< adresse de la société>>,* immatriculée au RCS de *<<ville>>* sous le numéro *<<numéro RCS>>,*
* La SARL 2, *<<idem>>*
* La SARL 3, *<<idem>>*
* La SARL 4, *<<idem>>,*
* La SARL 5, *<<idem>>.*

Les Sociétés d'Exploitation exercent à *<<lieu>>* une activité de vente *<<préciser l’activité>>*, activité exercée au sein de locaux situés dans les galeries de centres commerciaux. Elles ont signé dans ce cadre des contrats de concession d’enseigne et d’approvisionnement exclusif avec la Société Y.

* La SARL 1 exploite un magasin d’une surface de *<<m2>>*, sis *<<adresse>>*, suivant un contrat de sous-location à effet du *<<date>>*;
* La SARL 2 *<<idem>>*;
* La SARL 3 *<<idem>>;*
* La SARL 4 *<<idem>>;*
* La SARL 5 *<<idem>>.*

Le Groupe Z a rencontré des difficultés économiques et financières.

Le Groupe Z d’une part, et les sociétés Y1 (désigné ci-après le « Franchiseur ») et Y2 (ci-après désigné le « Bénéficiaire ») se sont rapprochées, les Parties ont considéré qu’un accord permettant d’abord au Groupe Z d’échapper à toute procédure collective et ensuite pour le Groupe Y de pérenniser son implantation à *<<lieu>>* au sein des Fonds de Commerce, était de nature à concilier les intérêts en présence.

Le Groupe Z a sollicité la désignation d’un conciliateur au visa des articles L.611-4 et suivants du Code de commerce.

Il a été formalisé un accord cadre (désigné ci-après « Protocole »), qui a pour objet de formaliser et d’arrêter les termes et les conditions dans lesquels les Fonds de commerce seront acquis par le Bénéficiaire sous réserve que les conditions suspensives listées dans le Protocole soient levées.

L’ensemble des annexes du Protocole seront reprises *in extenso* en annexe de la présente promesse synallagmatique ci-après désignée « Contrat ».

Le Contrat a pour objet de définir les termes et conditions de la promesse synallagmatique conclue entre le Promettant et le Bénéficiaire.

L’ensemble des éléments corporels et incorporels composant le fonds de commerce objet du Contrat est désigné ci-après le « Fonds » ou le « Fonds de commerce ».

Le contrat de bail conclu entre le Promettant et la société civile immobilière S

(Ci-après désignée le « Bailleur ».), sera désigné ci-après le « Bail ».

Le Bénéficiaire déclare avoir parfaitement connaissance dudit Bail et du contrat de concession d’enseigne et d’approvisionnement exclusif portant sur l’enseigne Y conclu le *<<date>>* avec la société M (Ci-après désigné le « Contrat de Concession »).

Les Parties conviennent expressément disposer de toutes les informations déterminantes de leur consentement, leur permettant de pouvoir s’engager en parfaite connaissance de cause, tant dans l’opération susvisée que dans les opérations s’inscrivant en conséquence d’icelle, incluant donc le présent Contrat.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

* + - 1. **Promesse synallagmatique de vente**

Par les présentes, le Promettant s’engage envers le Bénéficiaire, après réalisation des conditions suspensives énoncées à l’article 8 du Contrat, à lui vendre les Fonds de commerce immatriculés auprès du Registre du commerce et des sociétés de *<<lieu>>* tel qu’il est plus amplement désigné ci-dessous, aux charges et conditions ci-dessous déterminées.

De son côté, le Bénéficiaire s’engage envers le Promettant, après réalisation des conditions suspensives énoncées à l’article 8, à acquérir lesdits Fonds de commerce aux mêmes charges et conditions ci-après déterminées.

Les Parties reconnaissent avoir mené librement les négociations portant sur les termes du Contrat, chacune étant conseillé par son avocat.

## **Désignation des Fonds de commerce**

Le Promettant est propriétaire du fonds de commerce suivant :

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Dénomination | Société X |
| Adresse | *<<adresse>>* |

exploit sous l’enseigne Y comprenant les éléments décrits ci-dessous : Pour l'exploitation du Fonds, la société Y2 est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de *<<lieu>>* sous le *<<numéro>>* et procèdera à la création d’un établissement au Registre du Commerce et des Sociétés du lieu où est exploité le Fonds ci-après désigné.

Les cinq fonds de commerce présentent les caractéristiques suivantes :

* 1. Les éléments incorporels
* Le droit conféré par le contrat de franchise d'exploiter le magasin de *<<activité>>* de marque Y et tous droits et obligations issus du Contrat de Concession ;
* L’usage de l’enseigne, de la marque, de l'achalandage et de la clientèle qui est attachée audit droit, dont elle est licenciée ;
* La jouissance du droit au Bail du magasin ;
* Le bénéfice des dépôt de garantie, acquittés entre les mains des bailleurs
* Le droit d'utiliser toutes installations, équipements ou aménagements installés ou placés dans le magasin ;
* tous les avantages et obligations découlant de tous les contrats pouvant être conclus préalablement à la date d'entrée en vigueur du Contrat concernant l'exploitation du magasin,
* l’ensemble des fichiers clients ainsi que tous les documents et archives s’y rapportant,
* l’ensemble des fichiers et bases de données fournisseurs ainsi que tous les documents et archives se rapportant aux fournisseurs,
* tous les droits de propriété industrielle et intellectuelle appartenant à la Société-Loueuse,
* le personnel attaché au Fonds dont la liste figure en annexe,
* toutes les autorisations administratives ou légales nécessaires à l’exploitation,
* noms de domaine, sites internet, interface web et plateforme informatique,
* les référencements, accréditations, certifications et labels,
* et plus généralement tous les droits incorporels attachés au Fonds.

Le Bénéficiaire déclare connaître les actifs incorporels repris, objet du Contrat et dispense le Promettant et le rédacteur du présent acte d’en effectuer une plus ample description et renonce à toute réclamation à leur encontre.

* 1. Les éléments corporels

Le Promettant s’engage à transférer au Bénéficiaire, libres de tous gages, nantissements, privilèges, saisies et autres sûretés, garanties et droits des tiers, et notamment de (a) clauses de réserve de propriété, (b) droits de rétention, et (c) sûretés spéciales visées par l’article L. 642-12 alinéa 4 du Code de commerce, la propriété de l’ensemble des actifs suivants :

* L’ensemble de l’agencement du magasin comprenant notamment le mobilier et les mannequins,
* L’ensemble du matériel et de l’informatique servant à l’exploitation,
* L’ensemble du mobilier et du matériel de bureau,
* L’ensemble du stock.

Le Bénéficiaire déclare connaître les actifs corporels repris, objet du Contrat, dispense le Promettant et le rédacteur du présent acte d’en effectuer une plus ample description et renonce à toute réclamation à son encontre à cet égard.

Le Bénéficiaire est tenu de reprendre au Promettant l’intégralité des marchandises en état de commercialisation garnissant le Fonds.

Les Parties procéderont à un inventaire des marchandises présentes dans le Fonds lors de la réitération du présent Contrat. Le Bailleur, à qui sera notifié le Contrat, est réputé également y consentir sauf réclamation de sa part dans les quinze jours francs suivant la réception dudit Contrat.

* 1. Éléments Exclus

D’une manière générale, le Contrat porte sur l’ensemble des éléments d’actifs susvisés composant le Fonds, à l’exclusion de tout autre.

Sont notamment exclus du Contrat les biens corporels et incorporels suivants :

* Les actions en justice, droit litigieux, nés ou à naître,
* L’ensemble du matériel et du mobilier déclarés en crédit, crédit-bail, leasing, location ou faisant l’objet d’une clause de réserve de propriété, à l’exception de ceux qui sont expressément listés dans le Contrat,
* L’ensemble du mobilier et du matériel en dépôt ou faisant l’objet de revendications régulières de la part de tiers,
* Tout passif existant, quelle que soit sa nature, autre que celui postérieur à la date de signature du Contrat.

## **Date de réitération**

La réalisation définitive de la cession du Fonds de commerce qui est soumise aux conditions suspensives ci-après définies à l’article 8, interviendra par la signature d’un acte réitératif aux présentes.

A condition que les conditions suspensives visées à l’article 8 des présentes aient été réalisées ou en cas de renonciation auxdites conditions en totalité ou en partie dans ledit délai, le Contrat sera réitéré par acte sous seing privé au plus tard le *<<date>>,* avec faculté pour les Parties de proroger tacitement cette durée de quatre mois supplémentaires, dans les conditions fixées par les présentes (ci-après désignée « Date de Réitération »).

Le transfert de propriété et de jouissance sera différé à la date de signature de l’acte réitératif, dans les conditions fixées aux présentes.

* + - 1. **Conditions de la vente en cas de réitération**

La vente, si elle est réalisée, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit, et notamment les suivantes :

4.1 Concernant le Promettant

***4.1.1. - Prise de possession des biens - Propriété et Jouissance***

Le Bénéficiaire aura la pleine propriété et la jouissance effective du Fonds de commerce vendu à compter du jour de la signature de l’acte réitératif.

Les Parties procéderont à un état contradictoire du local dans lequel le Fonds de commerce est exploité.

***4.1.2. - Obligations envers l’Administration fiscale***

Le Promettant devra satisfaire aux obligations de l’article 201 du Code Général des Impôts en matière d’impôts sur les bénéfices commerciaux et justifier au Bénéficiaire tant de la déclaration dans le délai imparti par ce texte que du paiement de l’impôt qui pourra en résulter.

Le Promettant s'engage à déposer dans les délais les diverses déclarations imposées par l'Administration fiscale, et notamment celles prévues aux articles 201, 202, 235 ter J, 89 et 286 du Code général des impôts.

En outre, il déclare dépendre des services des impôts des entreprises du centre des finances publiques de *<<lieu>>*.

***4.1.3. - Obligations diverses***

Le Promettant s’engage en outre :

- à garantir conformément au droit commun à son acheteur, notamment en application des articles 1641 et suivants du Code civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le Fonds, la consistance du Bail, les chiffres d'affaires et les résultats d’exploitation pour les trois dernières années d'exploitation ou, à défaut, au temps de la possession du Fonds ;

* à supporter les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation et répartition du prix de la cession à intervenir ;
* à conserver jusqu’à la signature de l’acte réitératif, les polices d’assurances actuelles contractées pour l’exploitation du fonds de commerce dont il s’agit ;
* à résilier, à la suite de la cession de Fonds de commerce si elle se réalise, sous sa seule responsabilité, toute convention qu’il aurait pu contracter pour l’exploitation dudit Fonds. Toutefois, s’agissant des contrats et abonnements existant pour le service de l’eau, l’électricité, de la téléphonie, le Bénéficiaire opérera à ses frais le transfert à son nom, ou la résiliation, à son choix et à ses frais, desdits contrats et abonnements ;
* à supporter le paiement de toutes les sommes dues au titre de l’exploitation du Fonds, pour la période antérieure à la date de signature de l’acte réitératif, et notamment les loyers, charges locatives, impôts, taxes , contributions, salaires et charges correspondantes, primes ou autres, et autres charges de toutes natures ; étant entendu que le Promettant devra le jour de la signature de l’acte réitératif être à jour du paiement des loyers et charges dus par lui au titre du Bail. Il supportera intégralement tout rappel de loyers ou de charges dus à quelque titre que ce soit pour la période antérieure à la date d’entrée en jouissance du Bénéficiaire ainsi que tous frais et intérêt s’y rapportant.

***4.1.4. - Salariés***

Conformément aux dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail, les contrats de travail des salariés inscrits à l’effectif de l’établissement objet des présentes et leurs éventuels avenants dont la liste comportant la nature des fonctions, le montant de sa rémunération brute mensuelle, l’indication de son poste et de son ancienneté, sans exception, ni réserve, dont les Parties ont connaissance, seront transférés au Bénéficiaire le jour de la signature de l’acte réitératif, avec maintien de la rémunération, des droits acquis et du bénéfice de l’ancienneté acquise.

Aucun salarié n’est un salarié protégé dont le transfert au Bénéficiaire supposerait l’autorisation de l’inspection du travail.

Compte tenu du fait que le Promettant emploie moins de 50 salariés, et que le Promettant a sollicité l’ouverture de la procédure de conciliation régie par le livre VI du code de commerce, l’information préalable des salariés en cas de cession du fonds de commerce prévue aux articles L 145-23 à L 145-32 du Code de commerce et aux articles D 141-3 à D 141-5 du Code de commerce n’a pas à être effectuée.

Le Promettant s’engage à ne porter aucune modification aux contrats de travails existants, à n’embaucher aucune personne pour travailler dans le Fonds entre la date de la signature des présentes et la date de cession du Fonds, sauf accord exprès et préalable du Bénéficiaire.

Le Promettant s’engage à conserver à sa charge toutes les obligations de quelque nature que ce soit, notamment les rémunérations (fixes et variables), droits à congés, à formation, à épargne, et toutes charges y afférentes, qui lui incombent envers les salariés du Fonds pour la période antérieure à la date de signature de l’acte réitératif.

Il est expressément convenu que les indemnités de congés payés, de prime de fin d’année, d’objectifs, etc. liées des contrats de travail des salariés employés du Fonds, ainsi que toutes les charges sociale, fiscale ou autres se rapportant à la période antérieure à la date de signature de l’acte réitératif resteront dues par le Promettant.

4.2. Concernant le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire devra :

* s'acquitter, à compter de l’entrée en jouissance et ce à la place du Promettant dans le terme du Bail des charges, des taxes et impôts de toute nature concernant l'exploitation du Fonds de commerce à partir de sa prise de possession et ce même si les taxes et charges étaient encore au nom du Promettant. Il supportera au *prorata-temporis* le montant de la contribution économique territoriale devant être réglée concernant le fonds cédé et remboursera donc au Promettant la quote-part de celle-ci afférente à la période d’exploitation postérieure à l’entrée en jouissance concernant le Fonds cédé, si elle est effectivement appelée au nom du Promettant;

- acquitter, à compter du jour de l’entrée en jouissance, au lieu et place du Promettant, les loyers, charges, accessoires et prestations concernant le local dont le droit à la jouissance est cédé et exécuter toutes les charges et conditions du Bail comme faire son affaire personnelle de l’état dans lequel ledit local devra être restitué au propriétaire, en fin de jouissance ;

* souscrire, à compter de son entrée en jouissance, un contrat d’assurance contre les risques de

la responsabilité professionnelle, d’incendies, explosions, fumées, dommages d'ordre électrique, chute de la foudre, tempête, grêle ; choc d'un véhicule, chute d'appareil de navigation aérienne ; dégâts des eaux, émeutes, mouvements populaires, actes de vandalisme, terrorisme ; bris de vitrines, glaces et enseignes, bris de machines, vol de biens et tous risques quelconques contractés pour l’exploitation du fonds ;

* + reprendre à son nom et pour son compte les contrats d’abonnement EDF-ENGIE (ou autres), téléphonie et services des eaux, et conclure en accord avec le Promettant tous avenants et contrats à cet effet. Le Bénéficiaire opérera à ses frais le transfert à son nom, ou la résiliation, à son choix, desdits contrats et abonnements ;
  + faire son affaire personnelle de conclure tout contrat nécessaire à l’exploitation du fonds de commerce objet des présentes ;
* continuer, conformément à l’article L 1224-1 du Code du Travail, les contrats de travail du personnel employé par le Promettant pour l’exploitation du fonds de commerce objet des présentes.
  + - 1. **Prix**
  1. *Sur les modalités de fixation du Prix du Fonds de commerce*
  2. Le Prix de cession global, forfaitaire et définitif est fixé à la somme de :
* *<<montant>>*€, dont la ventilation entre les éléments corporels et incorporels sera définie ultérieurement et pendant la période transitoire par les Parties,

(Ci-après désigné le « Prix de Cession »), déduction faite de la moitié de la redevance versée au titre de la location gérance tel qu’il sera précisé ci-après au point **b**.

Cette ventilation est uniquement établie pour satisfaire aux dispositions du Code de commerce et les Parties conviennent d’un commun accord entre elles que cette ventilation ne peut donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à l’évaluation des éléments pris isolément.

* 1. Pour déterminer le Prix de Cession définitif du Fonds de Commerce, les Parties conviennent de déduire de la somme de *<<montant>>*€  la moitié de la redevance de location gérance versée par le Bénéficiaire au Promettant, soit une somme mensuelle de *<<montant>>*€ par mois entier exécuté pour le cas où un contrat de location gérance est signé entre les Parties.
  2. *Sur les modalités de règlement du Prix de Cession*

Il est convenu entre les Parties que le Prix de Cession sera réglé par le Bénéficiaire de la façon suivante :

* 1. D’abord par compensation :

En effet la société Y1 détient une créance à l’égard de la Société Z s’élevant, au 1ier septembre 2016 à la somme de *<<montant>>*€ (Ci-après désignée la « Dette Y » ou la « Créance Y »).

La Société Z s’engage, avant la date de réitération, à céder, avec l’accord exprès de son créancier, la société Y1, l’intégralité de la Dette Y aux Sociétés d’Exploitation.

La société Y1 s’engage également à céder l’intégralité de la Créance Y à la Société Y2 de sorte à pouvoir compenser le Prix de Cession entre la société cédante et la société cessionnaire.

La compensation s’imputera sur la valorisation de chacune des Sociétés d’Exploitation à hauteur d’une fraction définie comme suit :

*montant de la Créance Y / <<montant>>euros.*

* 1. Ensuite, le solde du Prix de Cession sera versé directement par la Société Y2 aux Sociétés d’Exploitation et placé entre les mains de tel séquestre désigné par le Groupe Z qui fera son affaire personnelle du règlement de l’ensemble de ses Créanciers avec le Prix de Cession.
  2. Par exemple, si la Créance Y, à la suite de la négociation du Groupe Z avec l’ensemble de ses Créanciers, est évaluée à la somme de *<<montant>>*€, la compensation s’effectuera de la façon suivante :

1. Fraction du Prix de Cession à compenser : *<<montant>>*;
   1. Le Promettant fera son affaire personnelle du désintéressement avec le prix de cession du Fonds de commerce de tout créancier bénéficiant d'une inscription de privilège ou de nantissement sur le fonds à la date de signature de l’acte réitératif inclus ou ayant notifié une opposition à la libération du prix de cession dans les délais légaux et à rapporter l’ensemble des actes de mainlevée et de radiation de toutes les inscriptions de privilège, sûreté ou nantissement qui auront pris effet jusqu’au jour de la date de signature de l’acte réitératif inclus et que pourrait révéler l'état qui sera levé après cette date, ce dans les trois mois qui suivront.
      * 1. **Séquestre**

Les Parties constituent Maître L, Avocat inscrite au barreau de *<<lieu>>*, sise *<<adresse>>* (ci-après le « Séquestre »), en qualité de séquestre amiable qui recevra le prix prévu à l’article 5, selon les conditions exposées aux présentes et au jour de la signature de l’acte réitératif.

Le prix sera remis au moyen d’un virement sur le compte CARPA ouvert par le Séquestre.

S’agissant des oppositions :

* le domicile sera défini ultérieurement par le Promettant,
* pour la correspondance chez le Séquestre, *<<adresse>>*.

Le Promettant s’engage à transmettre au Séquestre l’ensemble des oppositions dans les 15 jours suivants leur réception.

Les Parties confèreront au Séquestre, qui accepte, le mandat irrévocable ci-après.

Le montant du prix séquestré ne pourra être remis au Promettant, hors la présence et sans le concours du Bénéficiaire, qu’après les délais d’opposition et sur justification par le Promettant:

\* de la radiation des inscriptions qui pourraient grever le fonds,

\* de la mainlevée des oppositions qui auront pu être pratiquées,

\* du paiement des impôts définis à l’article 1684-1 du Code Général des Impôts.

Les Parties confèrent au Séquestre la mission irrévocable d'employer, après expiration du délai d'opposition et selon le rang que leur confère la loi, la somme déposée au paiement des créances, inscriptions et oppositions qui se seront révélées.

Il est convenu par les parties, qu’en cas de justification par le Promettant du *quitus* de l’administration fiscale, le Séquestre pourra lui remettre le prix qui restera disponible, avant l’expiration des délais de mise en cause du Trésor Public.

Le Séquestre sera déchargé de sa mission :

- soit par le versement du prix au Promettant, si l'accomplissement des formalités légales ne révèle sur le fonds vendu ou les éléments le composant aucune inscription, et si aucune opposition n'est faite sur le paiement du prix ou après obtention de toutes les mainlevées et radiations ;

- soit par le règlement des créanciers du Promettant suivant le rang et la qualité de leurs créances, et le versement au Promettant du reliquat disponible ;

- soit par la remise du prix séquestré à la Caisse des Dépôts et Consignations ou aux mains de la personne désignée par le juge des référés, en cas d'insuffisance de la somme séquestrée pour régler tous les créanciers privilégiés et opposants.

Les honoraires de Séquestre seront à la charge de du Promettant.

* + - 1. **Déclarations**

Les déclarations et garanties ci-après énoncées seront réitérées le jour de la signature de l’acte réitératif.

7.1. Le Promettant et le Bénéficiaire déclarent et garantissent :

* qu’ils sont de nationalité française et résident en France au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur ;

* qu’ils ne sont pas en tutelle, curatelle ou sauvegarde de justice.

7.2. Déclarations par le Promettant :

En application des articles L.141-1 à L.141-4 et L.143-21 du Code de Commerce, le Promettant déclare ce qui suit :

***7.2.1. - Sur l’origine de propriété***

Le fonds de commerce objet des présentes appartient au Promettant pour l’avoir créé le *<<date>>*, dont la date de prise d’effet a été fixée au *<<date>>*.

Le Promettant déclare avoir été informé des incidences fiscales que la vente du fonds entrainerait le cas échéant, notamment au titre de la plus-value.

***7.2.2. - Sur le droit de bail***

Aux termes d’un acte sous seing privé en date du *<<date>>*, le Bailleur a donné à bail commercial au Promettant pour le local dans lequel le fonds de commerce objet des présentes est exploité.

Le Bail signé entre le Promettant et le Bailleur est le seul document contractuel en vigueur entre le Promettant et le Bailleur.

Le Bénéficiaire déclare avoir parfaitement connaissance dudit contrat de Bail et dispense le Promettant et le rédacteur du présent acte d’en effectuer une plus ample description et renonce à toute réclamation à leur encontre.

Le Promettant déclare et garantit ce qui suit :

* que l’immeuble dont dépend le local dans lequel le fonds de commerce objet des présentes est exploité, n’est pas détenu en copropriété et n’est pas régi en conséquence par la loi du n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
* qu'il exploite, dans le local dans lequel le fonds de commerce objet des présentes est exploité, une surface de 90 m2,en parfaite conformité avec la réglementation applicable,
* qu’il a régulièrement obtenu du Bailleur et/ou de l’administration, toutes les autorisations nécessaires aux travaux qu’il a effectués dans le local dans lequel le fonds de commerce objet des présentes,
* qu'il a seul la propriété entière et exclusive du droit au bail visé ci-avant,
* que le bail commercial qui lui été consenti le *<<date>>*, dont la date de prise d’effet a été fixée au *<<date>>* par le Bailleur n’a fait l’objet d’aucune modification ni d’aucun avenant,
* qu'il a toujours satisfait à l'ensemble des charges et conditions de ce bail,
* qu’aucune demande de révision de ce loyer n’a été faite depuis sa dernière fixation,
* qu'il n'a consenti aucune sous-location, location-gérance autre que celle éventuellement régularisée avec le Bénéficiaire, convention de gestion ou droit de quelque nature que ce soit dans le local dans lequel le fonds de commerce objet des présentes est exploité,
* que le local dans lequel le fonds de commerce objet des présentes est exploité n'a fait l'objet d'aucune mesure de réquisition, interdiction d'exploiter, insalubrité ou expropriation et n’est pas en état de péril,
* qu’à sa connaissance le local dans lequel le fonds de commerce objet des présentes est exploité ne contient ni amiante, ni insectes xylophages, ni termites, ni plomb,
* que le local dans lequel le Fonds de commerce objet des présentes est exploité et/ou l’immeuble dont il dépend 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).

***7.2.3. - Sur les inscriptions***

Le Promettant déclare que le fonds de commerce exploité dans les lieux objet des présentes n'est grevé d'aucune autre inscription de privilège, sûreté ou nantissement, que celles résultant de l'état délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de *<<lieu>>*, en date du *<<date>>*.

Le Promettant s’engage à ne pas prendre d’inscription sur le fonds jusqu’à la réitération des présentes.

***7.2.4. - Sur le chiffre d’affaires et les bénéfices commerciaux***

Le Promettant déclare que le chiffre d’affaires réalisé pendant les quatre derniers exercices clos a été de :

# - du 1er avril *année X* au 31 mars *année X+1* XX € HT

# - du 1er avril *année X+1* au 31 mars *année X+2* XX €HT

# - du 1er avril *année X+2* au 31 mars *année X+3* XX € HT

# - du 1er avril *année X+3* au 31 mars *année X+4* XX€ HT

Conformément aux dispositions de l’article L.141-1 du Code de Commerce, le Promettant déclare que les résultats d’exploitation réalisés pendant les quatre derniers exercices clos ont été de :

# - du 1er avril *année X* au 31 mars *année X+1* XX €

# - du 1er avril *année X+1* au 31 mars *année X+2* XX €

# - du 1er avril *année X+2* au 31 mars *année X+3* XX €

# - du 1er avril *année X+3* au 31 mars *année X+4* XX €

Les chiffre d’affaires et bénéfice réalisés depuis le 1er avril *X* ne peuvent être fournis par le Promettant, ce que le Bénéficiaire accepte sans réserve.

Le Bénéficiaire déclare se satisfaire de cette déclaration pour bien connaitre l’activité du Fonds présentement cédé et renoncer à toute autre demande et recours contre le Promettant à ce titre.

Le Bénéficiaire déclare et reconnait être en possession de tous les éléments d’appréciation lui permettant de faire son offre en toute connaissance de cause et en donne acte au Promettant.

Conformément aux dispositions de l’article L.141-2 du Code de Commerce, les livres de comptabilités seront visés et signés en dernière page par les Parties au jour de la signature de l’acte réitératif.

Le Promettant s’engage à tenir à la disposition du Bénéficiaire ses livres de comptabilité pendant trois ans à compter de son entrée en jouissance.

***7.2.5. - Sur la situation du fonds***

Le Promettant déclare et garantit que rien de la situation du fonds de commerce ou de sa propre capacité juridique n’est susceptible de constituer un obstacle à la libre transmission de ce fonds, et en assurer la possession réelle et paisible au Bénéficiaire.

Le Promettant s’oblige à restituer aux personnes auxquelles ils appartiennent, tout mobilier, matériel ou machine qui, éventuellement, auraient pu lui être loués ou prêtés.

Le Promettant déclare qu’il n’existe aucune instance judiciaire, tant en demande qu’en défense dont le fonds de commerce soit l’objet.

Le Promettant s’engage à faire son affaire personnelle des éventuels contentieux, fondés sur des faits ou événements engagés antérieurement à la date de signature de l’acte réitératif.

Le Promettant déclare qu’au jour de la signature de la présente promesse, les salariés employés par lui et travaillant dans le local dans lequel le fonds de commerce objet des présentes est exploité sont ceux figurant en annexe du Protocole.

Le Promettant déclare que le fonds de commerce objet des présentes n’a à ce jour fait l’objet d’aucune promesse de vente.

Le Promettant déclare qu’il n’est l'objet d'aucune décision de fermeture prononcée par les tribunaux et qu'il n'a été sous le coup d'aucune poursuite ou condamnation, injonction ou procès-verbal pouvant entraîner la fermeture du fonds de commerce présentement vendu.

**7.2.6 Sur le montant des loyers et sur le dépôt de garantie**

Le loyer annuel actuel est de *XX*€ hors taxes. Il sera indexé le 1er janvier de chaque année sur l’indice INSEE de la construction, l’indice de référence étant celui publié le 1er janvier *XXXX* et l’indice à lui comparer chaque année étant l’indice d’anniversaire.

Le dépôt de garantie s’élevait initialement à la somme de *XX*€ et s’élève aujourd’hui à la somme de *XX*€, le montant n’ayant pas été réglé à ce jour.

Le dépôt de garantie sera transféré par le Promettant au Bénéficiaire. En conséquence, le dépôt de garantie sera remboursé au Bénéficiaire en fin de jouissance par le bailleur.

**7.3. - Déclarations du Bénéficiaire :**

Le Bénéficiaire déclare se satisfaire des déclarations du Promettant.

Le Bénéficiaire déclare ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l’exercice d’une profession commerciale et n’être frappé d’aucune incapacité d’exercer le commerce objet des présentes.

Le Promettant communiquera les informations sur les contrats de travail des salariés.

Le Bénéficiaire déclare avoir pris connaissance de la convention collective relative à la branche d’activité du Fonds de commerce présentement vendu.

* + - 1. **Conditions suspensives**

La présente promesse synallagmatique est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes :

* 1. Homologation d’un accord de conciliation global avec les Créanciers

Le Contrat ne pourra être réitéré qu’à la stricte condition qu’un accord global soit trouvé avec l’ensemble des Créanciers du Groupe Z, tant sur le montant de leurs créances que sur leurs modalités de règlement, afin de permettre, avec le Prix de Cession, de régler l’ensemble des Créanciers du Groupe Z.

Lors de la signature du Protocole, le Groupe Z a indiqué, sous sa responsabilité, que l’ensemble de ses Créanciers sont les suivants :

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| LISTE DES CREANCIERS |  | |  | |  | |
| **DETTES BANCAIRES** | | | | **XX euros** | |
| **TOTAL dettes hors dettes bancaires** | | | | **XX euros** | |
| **TOTAL DES DETTES** | | | | **XX euros** | |
|  | |  | | | | | |

Le Groupe Z s’engage, une fois obtenu, sous l’égide du Conciliateur, un accord avec l’ensemble des Créanciers, à présenter une requête aux fins d’homologation de l’accord au Tribunal de commerce de *<<lieu>>.*

Cette condition suspensive est convenue dans l’intérêt exclusif du Groupe Z, qui pourra en conséquence y renoncer seul.

* 1. Purge du droit de préemption au profit des Communes concernées

Le Promettant devra justifier que la commune concernée renoncera à son droit de préemption commercial issu de la loi n°2005-882 du 02 août 2005.

* 1. Renonciation du Bailleur de son droit de préférence, agrément, et solidarité et de sa volonté de ne pas réitérer les actes par voie notariée

Avant la Date de Réitération, le Promettant et/ou le Bénéficiaire devront justifier de :

1. L’obtention de l’agrément préalable et écrit du Bailleur à la réitération du Contrat et ce conformément aux termes du Bail ci-avant mentionné ;
2. L’absence d’exercice par le Bailleur de son droit de préférence prévu au Bail ;
3. La dispense du Bailleur de sa volonté de réitérer les actes de cession par acte notarié et acceptation de sa part que la réitération du Contrat lui soit opposable sans autre formalité que la seule remise d’un exemplaire original enregistré de l’acte définitif ;
4. La rédaction d’un nouveau Bail commercial accepté par le Bailleur et la Société Y1
   1. Existence du droit au Bail

Les Parties conviennent que le droit au Bail ne devra faire l’objet d’aucune demande, en annulation, résolution, ou empêchement à renouvellement par suite de défaut de paiement des loyers ou d’inexécution de l’une des clauses du bail, ni d’opposition à la cession.

Plus généralement, le Promettant et le Bénéficiaire devront justifier qu’au jour de la Date de Réitération, rien de la situation du Fonds de commerce ou de leur propre capacité juridique ne sera susceptible de constituer un obstacle à la libre transmission de ce fonds, et en assurer la possession réelle et paisible au profit du Bénéficiaire.

Cette condition suspensive est convenue dans l’intérêt exclusif du Bénéficiaire qui pourra en conséquence y renoncer seul.

* 1. Absence d’inscription sur les Fonds de Commerce

Les Parties solliciteront, préalablement à la réitération du Contrat, un état de nantissements et privilèges du Fonds de Commerce cédé, délivré par le greffe du tribunal de Commerce de Saint-Denis.

Ledit état ne devra pas révéler d’inscriptions. Cette condition suspensive est convenue dans l’intérêt exclusif du Bénéficiaire, qui pourra en conséquence y renoncer seul.

Le Contrat fera l’objet d’un acte réitératif dès que les Parties justifieront de la levée des conditions suspensives susvisées et ce, au plus tard le *<<date>>*, avec prorogation tacite de plein droit de quatre mois supplémentaires si les conditions ne sont pas levées à cette date.

* 1. Contrat de travail

Le Promettant devra adresser la copie de tous les contrats de travail et des fiches de paies des salariés du Fonds.

* 1. Diagnostic amiante

Le Promettant devra adresser un diagnostic amiante ne révélant pas la présence d’amiante dans le local dans lequel est exploité le Fonds.

* + - 1. **Frais et Honoraires**

Tous les frais et droits des présentes seront à la charge du Bénéficiaire qui l’accepte et s’y oblige expressément à l’exclusion des frais de séquestre, de purge et de mainlevée ou de deux expressément exclu par le Contrat, demeureront à la charge du Promettant.

Chaque partie conserve à sa charge les honoraires de ses conseils.

* + - 1. **Enregistrement**

Cette promesse de vente n’est pas soumise aux règles édictées par l’article 1589-2 du Code civil frappant de nullité une promesse unilatérale de vente non enregistrée dans les dix jours de sa signature. En effet, les acquéreurs ayant accepté la vente sous les conditions suspensives énoncées ci-dessus, cette promesse présente un caractère synallagmatique et elle vaut, à ce titre, vente au sens de l’article 1589 du Code civil.

A la demande des Parties, la présente convention ne sera pas enregistrée, mais si cette formalité devenait nécessaire, les droits simples seront supportés par celui qui doit acquitter les frais de l’acte définitif, et les droits doubles par celle des parties qui aurait rendu cette formalité nécessaire.

* + - 1. **Réitération**

Le Contrat sera réitéré par acte sous seing privé établi par Maître *(Nom de l’avocat)*, sis *(Adresse)*.

Si l’une des Parties - alors même que toutes les conditions suspensives prévues à l’article 8 sont réalisées dans le délai prévu aux présentes ou que les parties ont renoncé à leur réalisation- ne voulait réitérer les présentes sous un délai de 8 (huit) jours francs après accusé de réception d’une lettre recommandée adressée par la partie la plus diligente sommant l’autre de s’exécuter et demeurée sans effet, chacune des Parties aura la possibilité :

* soit d’exiger la réalisation de la cession,
* soit de mettre fin aux présentes et de se considérer comme délié de tout engagement vis-à-vis de l’autre Partie défaillante, sans préjudice du versement de tous dommages et intérêts. 
  + - 1. **Formalités**

Si la vente se réalise, le Bénéficiaire remplira, dans les délais légaux, les formalités d’enregistrement et de publicité prescrites par la loi.

En l’absence de modification législative entre la date des présentes et la date de réitération, le calcul des droits d'enregistrement dus par le Bénéficiaire à l’occasion de la cession, si elle se réalise, s'établira ainsi qu'il suit :

Tranche jusqu'à 23.000 € : exonération totale de droits,

Tranche entre 23.000 € et 200 .000 € : droits au taux de 3 %,

Tranche supérieure à 200.000 € : droits au taux de 5 %.

Le Bénéficiaire fera remplir en outre, si bon lui semble et si le Promettant omettait de remplir ses obligations, les formalités prescrites par l’article L.143-12 du Code de commerce, pour la purge des inscriptions de privilège de vendeur ou de nantissement dont la radiation n’aurait pas été opérée dans les délais ci-dessus ; les frais engagés seront en tout état de cause supportés par le Promettant.

Enfin le Promettant fera mentionner ladite cession et procédera à la radiation de son inscription pour l’établissement exploité dans le local auprès du Registre du Commerce et des Sociétés des tribunaux de commerce concernés et ce, dans les deux mois de la réitération des actes. Il devra en outre justifier de ces formalités auprès du Bénéficiaire à réception des documents justificatifs.

* + - 1. **Divers**

13.1 Notification au Bailleur

Une copie des présentes sera notifiée par le Promettant au Bailleur, par pli recommandé avec demande d’avis de réception l’invitant à concourir à l’acte définitif de la cession projetée.

En toute hypothèse, un exemplaire original de l’acte de cession définitif enregistré sera remis, si la cession se réalise, par le Bénéficiaire au Bailleur.

* 1. Non-respect d'une clause :

Aucun manquement par l'une des parties à faire respecter strictement l'un de ses droits aux termes du présent Contrat ne saurait être considéré comme une renonciation à une quelconque disposition des présentes ou entraîner la déchéance de ce droit.

* 1. Accord des Parties

La présente promesse synallagmatique de cession de fonds de commerce annule et remplace toutes les propositions ou offre de contracter, tous les contrats, accords écrits et verbaux antérieurs à sa signature, les parties ne pouvant être tenues à autre chose que ce qui est expressément stipulé aux présentes.

* 1. Contestations

Les Parties feront attribution de juridiction au Tribunal de Commerce de *<<lieu>>* qui sera seul compétent pour connaître les difficultés qui pourraient survenir entre elles à l’occasion de l’application des présentes et de leurs suites.

* 1. Interprétation

Dans l’hypothèse d’une difficulté de compréhension ou d’interprétation des dispositions du Contrat, ou d’ambiguïté pouvant amener à des interprétations divergentes du Contrat, les Parties conviennent expressément de se référer aux définitions données par le Protocole cité en préambule dudit Contrat.

Fait à *<<lieu>>*

Le *<<date>>*

En trois exemplaires originaux.

L**e PROMETTANT  Le BÉNÉFICIAIRE**

*« Bon pour promesse de vente » « Bon pour acceptation de la promesse de vente »*