

COMPROMIS DE CESSIION DE FONDS DE COMMERCE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Entre la société LA MONTAGNOLE et la Société RESTO GEO PASTA

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **société LA MONTAGNOLE**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7 622,45 euros, dont le siège social est situé avenue du Stade, résidence des Cinq Lacs, 73700 BOURG-SAINT-MAURICE, identifiée sous le numéro 351 140 025 et immatriculée auprès du registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY,

Représentée aux présentes par Madame Maryse BLANCHARD et Monsieur Eric BLANCHARD, en qualité de co-gérants, dument habilités à cet effet par les statuts, ainsi déclaré,

Ci-après dénommée "le PROMETTANT" ou "le CEDANT" et agissant solidairement en cas de pluralité, d'une part,

ET :

La **société AU RESTO GEO PASTA**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 10 000 euros, dont le siège social sera au 26 avenue du Stade, résidence des Cinq Lacs, 73700 BOURG-SAINT-MAURICE, en cours de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY,

Pour le compte et au nom de laquelle agit :

Monsieur **Geoffroy, Gilles, Vincent COLLOMB**, demeurant au 100 rue de la Vanoise, 73700 BOURG-SAINT-MAURICE,

Né le 30 janvier 1979 à ANNONAY (07100), de nationalité française,
Célibataire, non signataire d'un Pacte Civil de Solidarité, ainsi déclaré,

Seul et unique associé de la Société en cours de Formation, ci-après dénommé « L'ASSOCIE », agissant au nom et pour le compte de la Société en formation,

L'objet des présentes étant consenti au profit d'une société en cours de formation, non dotée de la personnalité morale, cette société en formation devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard à la date de réitération des présentes, telle que prévue ci-dessous, et devra en justifier auprès du Cédant.

L'immatriculation de la société auprès du Registre du Commerce et des Sociétés emportera automatiquement reprise par elle des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même. A défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la société étant privée de la personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit des associés seuls, en leurs noms propres. Celui-ci sera tenu à toutes les obligations et bénéficiera de tous les droits attenants au présent acte et ses éventuelles annexes, et ce, sans qu'il y ait de novation,

Ci-après dénommée "LE CESSIONNAIRE" ou "LE BENEFICIAIRE" et agissant solidairement en cas de pluralité, d'autre part,

EN PRESENCE ET INTERVENTION

De la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BORANE, société civile immobilière au capital de 45 734,71 euros, dont le siège est situé au 128 rue de la Bourgeat, Appartement 213 Grand Roc, 73700 BOURG-SAINT-MAURICE, identifiée sous le numéro 351 673 884 et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY,

Représentée aux présentes par Madame Maryse BLANCHARD et Monsieur Eric BLANCHARD, en qualité de co-gérants, dument habilités à cet effet par les statuts, ainsi déclaré,

Ci-après dénommée "le BAILLEUR" ou "le PROPRIETAIRE DES LOCAUX" et agissant solidairement en cas de pluralité, d'une troisième part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Cédant exploite à l'année à Résidence les Cinq Lacs, 73700 BOURG-SAINT-AURICE, un fonds de commerce de restaurant, connu sous l'enseigne « LE MONTAGNOLE », pour lequel il est identifié sous le numéro 351 140 025 au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY et inscrit à l'INSEE sous le numéro SIRET 351 140 025 00013, code NAF 56.10A - Restauration traditionnelle.

Les titres sociaux du Cédant sont intégralement détenus par les gérants ci-dessus visés.

Les gérants et associés de la société LA MONTAGNOLE sont également les gérants et uniques associés de la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BORANE, ci-dessus visée, propriétaire de l'immeuble dans lequel le fonds de commerce du Cédant est exploité.

Le Cédant s'est déclaré disposé à céder le fonds de commerce connu sous l'enseigne « LE MONTAGNOLE », et le Cessionnaire, s'est déclaré intéressé à l'acquérir aux clauses et modalités et sous les conditions suspensives ci-après définies, à la condition de bénéficier également d'une possibilité laissée à sa libre discrétion d'acquérir les murs dans lesquels le fonds de commerce est exploité, au moyen d'une promesse unilatérale de vente de ces murs pour un prix de DEUX CENT MILLE euros (200 000 euros) pour une durée de TROIS (3) années.

C'est pourquoi les Parties se sont rapprochées en vue d'établir la présente convention.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Par les présentes, le Cédant s'engage à céder au Cessionnaire, qui accepte, sous les conditions ordinaires de droit et de fait en pareille matière et aux conditions ci-après définies, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives figurant aux présentes, ledit fonds de commerce dont la désignation suit :

1) Désignation du fonds

Un fonds de commerce de restaurant connu sous l'enseigne « LE MONTAGNOLE » sis et exploité de manière annuelle à Résidence les Cinq Lacs, 73700 BOURG-SAINT-AURICE, pour lequel il est identifié sous le numéro 351 140 025 au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY et inscrit à l'INSEE sous le numéro SIRET 351 140 025 00013, code NAF 56.10A - Restauration traditionnelle, étant précisé que suite à actualisation des adresses, le fonds de commerce est situé au 26 avenue du Stade.

2) Ledit fonds de commerce comprenant :

- La clientèle et l'achalandage y attachés,
- L'enseigne « LE MONTAGNOLE »,
- Le droit, pour le temps qui en reste à courir à partir de l'entrée en jouissance, des baux ci-après énoncés des locaux où est exploité le fonds de commerce, ainsi que le droit au renouvellement desdits baux,
- La licence grand restaurant sous réserve de l'accord ou de l'agrément des autorités compétentes,
- Le mobilier commercial, le matériel, l'outillage, les agencements et les installations servant à l'exploitation du fonds, décrits et estimés article par article dans un état dressé contradictoirement par les parties et annexé aux présentes,

- Le droit à l'usage de la ligne téléphonique n° 04 79 07 11 52 et de l'accès Internet correspondant par l'opérateur SFR, sous réserve de l'accord du prestataire, ainsi que la ligne de téléphonie mobile n° 06 13 37 83 01 conclu avec Nrj Mobile, sous réserve de l'accord du prestataire ;
- Le cas échéant, les contrats de crédit-bail, sous réserves de l'accord de transfert des Crédit-Bailleurs, étant ici précisé que le Cédant n'a souscrit, au jour des présentes, aucun contrat de ce type,
- Le bénéfice des traités, conventions et marchés passés avec tous tiers pour l'exploitation dudit fonds, sous réserve de l'acceptation de chaque cocontractant respectif, et notamment :
 - le contrat de fourniture d'électricité ActiVert ENGIE n° 20231110 - S675278-00 pour une durée de 24 mois à compter du 1^{er} décembre 2023 jusqu'au 30 novembre 2025 renouvelable tacitement pour une nouvelle période de 24 mois, sauf résiliation moyennant le respect d'un délai de préavis de DEUX (2) mois ;
 - le contrat de fourniture d'eau VEOLIA ;
 - le contrat de fourniture de gaz SereniPro n° client 57301794 conclu le 11 janvier 2021 avec ANTARGAZ pour une durée de 5 ans ;
 - Le contrat de location du Terminal de Paiement Electronique conclu avec la société EURO-INFORMATION ;
 - Le contrat d'abonnement au logiciel de caisse n° client C5985 conclu avec ZATYOO comprenant archivage fiscal, attestation de conformité fiscale, sauvegarde des données, actualisation des versions du logiciel, assistance téléphonique et télémaintenance, depuis le 28 février 2022, résiliable à tout moment moyennant le respect d'un délai de préavis d'un mois ;
- Le cas échéant, les contrats de fabrication et de distribution nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce cédé, étant ici précisé que le Cédant n'a souscrit, au jour des présentes, aucun contrat de ce type ;
- Le droit au bénéfice des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce, sous réserve de l'accord ou de l'agrément des autorités compétentes.

Tel que ce fonds existe en son état actuel, avec tous ses éléments corporels et incorporels ci-dessus mentionnés, sans aucune exception ni réserve, tels que le Cessionnaire déclare parfaitement le connaître tant pour l'avoir visité plusieurs fois que pour en avoir étudié la rentabilité au moyen des documents comptables qui ont été mis à sa disposition, le tout préalablement au présent acte.

Il est indiqué que l'enseigne « Le Montagnole » est apposée sur les murs des locaux accueillent le fonds mais ne fait l'objet d'aucune autre protection au titre de la propriété intellectuelle ou comme enseigne déclarée sur l'extrait K-bis du Cédant.

Il est précisé que la présente cession de fonds de commerce s'accompagne de la transmission d'un stock de marchandises transmis selon les modalités ci-après stipulées à l'article prix de cession.

Il est précisé, qu'hors les cas de location de matériel ci-dessus exposé, est présent dans le fonds de commerce les éléments suivants mis à disposition par des tiers :

- La pompe à bière mise à disposition par la société DAVID ;

Ces éléments n'appartenant pas au Cédant ne deviendront pas donc pas la propriété du Cessionnaire en cas de réalisation de la cession définitive.

De même, ne sont pas cédés à l'occasion des présentes :

- ✓ Le contrat de location, maintenance et télésurveillance des locaux conclu avec ALTE 84 ;
- ✓ Le véhicule de marque FORD de type Transit Connect immatriculé AT 405 LV au numéro de châssis WFOTXXTPPTAS09946 ;
- ✓ Le contrat d'assurance GENERALI couvrant le véhicule FORD Transit.

Le Cédant précise avoir développé un site internet pour l'exploitation du fonds de commerce à l'adresse électronique : www.restaurantlemontagnole.com. Ce site, en accord avec l'Acquéreur, a été fermé préalablement à la signature des présentes.

Le Cédant déclare avoir développé des pages dédiées au fonds de commerce sur les réseaux sociaux : Instagram, Facebook.

Le Cédant précise que :

- le fonds de commerce est couvert par un contrat d'assurance locaux professionnel et responsabilité civile n° 5005 conclu avec la société MAPA.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS

En application de l'article L.141-1 du Code commerce, le Cédant fait les déclarations suivantes :

Le Cédant déclare être propriétaire du fonds de commerce, objet des présentes, pour l'avoir créé depuis le 12 décembre 1989 et exploité personnellement depuis cette date.

ARTICLE 3 - ENONCIATIONS DU BAIL

Suivant acte authentique du 17 novembre 1989 reçu par Maître Marion GOBIN, notaire à LA FERTE SOUS JOUARRE (77260), la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BORANE, a consenti un bail commercial à la société LA MONTAGNOLE pour une durée de 12 années et 1 mois entières et consécutives à compter du 1^{er} décembre 1989 jusqu'au 31 décembre 1991.

Ce bail a fait l'objet d'un renouvellement par acte sous-seing privé du 8 février 2007 pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2007 jusqu'au 31 décembre 2015.

Ce bail s'est poursuivi par tacite prolongation jusqu'à ce jour.

1) Description des locaux loués

Dans un immeuble placé sous le régime de la copropriété dénommé Résidence les Cinq Lacs, situé à avenue du Stade, sur la Commune de BOURG SAINT MAURICE (73 700), figurant au cadastre sous la référence suivante :

Section	N°	Lieu dit ou voie	Contenance		
			Ha	A	Ca
G	994	Le Chef Lieu	00	16	70
G	996	Le Chef Lieu	00	34	80
Contenance totale			00	51	50

Composé des lots :

- Numéro NEUF (9), à savoir un local commercial situé au rez-de-chaussée portant le numéro M9 du plan, avec escalier intérieur avec les 351/10.000^{èmes} de la quote-part du sol et des parties communes générales,
- Numéro QUARANTE CINQ (45), un garage portant le numéro G4 du plan avec les 35/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
- Numéro QUARANTE SIX (46), une réserve portant le numéro R9 du plan avec les 38/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,

Formant une superficie de 129,2, mètres carrés.

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et de division reçu le 29 août 1989 par Maître BRUNET, notaire à BOURG-SAINT-MAURICE.

2) Etat des locaux

Le Cédant déclare que, selon le bail commercial, l'immeuble dont dépendent les locaux où est exploité le fonds de commerce sus-désigné présente les caractéristiques suivantes :

a) Amiante

Le Bail commercial du 17 novembre 1989 et le bail renouvelé du 8 février 2007 ne contiennent aucune indication à ce sujet. Néanmoins un diagnostic a été établi antérieurement à la conclusion des contrats par le Bailleur.

b) Termites

Le Bail commercial du 17 novembre 1989 et le bail renouvelé du 8 février 2007 restent muet sur ce point.

c) Respect de l'environnement

Le Bail commercial du 17 novembre 1989 et le bail renouvelé du 8 février 2007 n'abordent pas ce sujet.

d) Sinistre

Le Bail commercial du 17 novembre 1989 et le bail renouvelé du 8 février 2007 ne contiennent aucune indication à ce sujet.

e) Accessibilité des locaux aux personnes handicapées

Le Bail commercial du 17 novembre 1989 et le bail renouvelé du 8 février 2007 restent muets sur ce point.

3) Loyer

Le loyer annuel décidé lors du renouvellement du loyer était de DOUZE MILLE euros (12 000 euros) annuels, hors taxe, payable mensuellement et d'avance le premier de chaque.

Ce loyer, indexé tous les 3 ans sur l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du 2^{ème} trimestre de l'année 2006, soit 1366, était dans son dernier état de QUINZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT DIX SEPT euros et HUIT centimes d'euros (15 997,08 euros).

Le loyer est soumis à TVA.

4) Dépôt de garantie

Le Bail commercial du 17 novembre 1989 prévoit le versement par le Preneur d'un dépôt de garantie équivalent à UN (1) mois de loyer hors taxe. Néanmoins, il dispense de ce versement le locataire actuel, c'est-à-dire le Cédant, et prévoit qu'en cas de changement de locataire, le nouveau locataire devra dans le mois de son entrée dans les lieux verser ledit dépôt de garantie au Bailleur.

5) Impôts et charges

Le Bail commercial du 17 novembre 1989 et le bail renouvelé du 8 février 2007 organisent ainsi la répartition des charges :

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail les impôts, taxes, contributions et redevances de toute nature auxquels il est et sera assujéti. Il supportera aussi la taxe foncière et tous autres taxes et impôts relatifs aux biens immobiliers donnés à bail dont le bailleur pourrait être redevable à titre personnel.

En outre, le Preneur remboursera au bailleur l'ensemble des charges locatives afférentes aux locaux loués, y compris la part revenant au propriétaire.

6) Affectation des locaux

Le Bail commercial du 17 novembre 1989 et le bail renouvelé du 8 février 2007 indiquent que le bien loué « *devra servir exclusivement à l'exploitation d'un restaurant avec possibilité d'activité de plats à emporter* ».

7) Cession

Le bail stipule en son article « Cession - Sous-Location ».

« Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce.

Dans tous les cas, le Locataire demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir eu lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du Bailleur et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le Bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui ».

8) Autres déclarations relatives au bail

En outre, ledit bail a été consenti sous diverses charges et conditions que les parties se dispensent de relater ici, le Cessionnaire déclarant parfaitement connaître par la communication qui lui a été faite, préalablement à la signature des présentes, dudit bail, dont une copie restera annexée aux présentes après visa.

Le Cédant déclare par ailleurs que :

- Le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur s'élève actuellement à ZERO (0) euro,
- Le montant des charges de copropriété est de DEUX MILLE HUIT CENT VINGT euros et VINGT centimes d'euros (2 820,20 euros),
- Le montant de la taxe d'ordure ménagère est de SIX CENT TRENTE CINQ (635) euros ;
- Le montant de la taxe foncière et des taxes additionnelles est de MILLE NEUF CENT SOIXANTE TROIS (1 963) euros ;
- Il n'est pas dû au Bailleur d'arriérés de loyers, de charges ou d'accessoires, ou encore d'impôts ou taxes ;
- Les dernières quittances de loyer, établies sur ces bases, sont bien libellées au nom du Cédant,
- Aucun avenant au bail n'a été conclu à ce jour,
- Toutes les activités exercées dans le local loué sont conformes au bail auquel il s'est toujours conformé,
- Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti, même au-devant des lieux loués,
- Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le Bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend,
- Les travaux et aménagements éventuellement effectués dans le local ont tous été préalablement autorisés par le Bailleur conformément aux stipulations du bail,
- Le local ne nécessite aucun travaux, notamment de mise en conformité, dont la charge serait susceptible d'incomber au Preneur,
- Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, tant par le titulaire actuel, ses prédécesseurs que tout autre exploitant, susceptible de permettre au Bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction,
- Il n'existe aucun litige avec le Bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du bail, ni aucune procédure en cours de résiliation du bail commercial, ni aucune procédure en cours de révision du prix du loyer,
- A sa connaissance, la capacité juridique des personnes ayant consenti le bail ouvre droit au renouvellement ou au paiement de l'indemnité d'éviction.

9) Engagement solidaire

Les clauses et conditions du bail commercial du 17 novembre 1989 prévoient, en cas de transmission du bail commercial, une responsabilité solidaire du Cédant à l'égard du Cessionnaire concernant toutes les obligations découlant du bail commercial et notamment du paiement des loyers, des charges et accessoires libellé comme suit :

« Dans tous les cas, le Locataire demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux. »

Il est rappelé que la loi limite à présent la durée de telle clause à TROIS (3) années après chaque cession et oblige le Bailleur à informer le garant de la défaillance dans le mois suivant tout retard.

Le Cédant, lors de la cession définitive du fonds de commerce, sera expressément dispensé par le Bailleur de prendre un tel engagement à son égard.

ARTICLE 4 - JOUISSANCE D'UNE TERRASSE

Le Cédant dispose du droit de jouir d'une terrasse disposée partiellement sur la plateforme d'accès desservant uniquement son commerce prolongé par une extension en bois installé par ses soins sur un espace goudronné. L'emprise de cette terrasse se situe intégralement sur l'ensemble immobilier dépendant de la copropriété de la Résidence les Cinq Lacs et bénéficie d'une tolérance de la part de la copropriété.

ARTICLE 5 - LICENCE DEBIT DE BOISSONS POUR LA VENTE DE BOISSONS ALCOOLISEES

Le Cédant est titulaire, pour l'exploitation du fonds objet du présent contrat, d'une licence de débit de boissons de première catégorie et d'une grande licence restaurant ayant fait l'objet d'un récépissé de déclaration d'ouverture en date du 12 octobre 1989 auprès de la mairie de BOURG-SAINT-AURICE et d'une déclaration auprès de la recette des impôts de moutiers du 17 novembre 1989, dont une photocopie demeurera ci-annexée.

Il est tout d'abord indiqué que la licence de débit de boissons de première catégorie, destinée à la vente de boissons non alcoolisées, a été supprimée par le législateur à compter du 1^{er} juin 2011.

Il est rappelé, ce dont le Cessionnaire reconnaît avoir été parfaitement informé, que selon les dispositions des articles L. 3332-1-1 et R. 3332-7, L. 3336-1 et L. 3336-2 du Code de la santé publique, la mutation d'une grande licence restaurant est notamment subordonnée :

- à l'absence de certaines condamnations pénales (crime de droit commun, proxénétisme, vol, escroquerie, abus de confiance...);
- à la détention d'un permis d'exploitation valable dix ans obtenu aux termes d'une formation spécifique ;
- au dépôt d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu de situation de la licence au moins QUINZE (15) jours avant la date de début de l'exploitation souhaitée.

Il est rappelé au Cessionnaire qu'il devra procéder à la déclaration de mutation de la grande licence restaurant.

En conséquence, le Cessionnaire fera auprès des services concernés, notamment des services municipaux du lieu de situation de la licence, toutes demandes, formalités et déclarations utiles pour faire transférer à son nom la licence.

De son côté, le Cédant s'oblige à prêter son concours au Cessionnaire pour effectuer lesdites démarches et déclarations de transfert nécessaires, et à produire à l'Administration toutes pièces justificatives qu'elle pourrait réclamer en vue de la régularisation du transfert de la licence.

Le Cédant déclare :

- Que ladite grande licence restaurant a toujours été exploité dans le respect des normes légales, réglementaires et administratives les plus strictes de telle sorte que les autorités compétentes ne seront pas en mesure de remettre en cause son existence ;
- Que le fonds auquel est attaché ladite licence n'a jamais cessé d'être exploité pendant plus de CINQ (5) ans et qu'il n'a ainsi jamais encouru la déchéance de cette licence ;
- Qu'il n'a jamais fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'a été ni n'est actuellement sous le coup de poursuites ou condamnations, injonctions ou procès-verbaux émanant des autorités administratives ou judiciaires et pouvant entraîner la fermeture temporaire ou définitive du fonds présentement cédé.

ARTICLE 6 - SUIVI D'UNE FORMATION OBLIGATOIRE EN MATIÈRE D'HYGIÈNE ET DE SÉCURITÉ ALIMENTAIRE

Au regard de l'activité de la Société, le Cessionnaire est informé de l'obligation qui lui est imposée d'avoir dans ses effectifs une personne ayant suivi une formation en matière d'hygiène alimentaire dispensée par un organisme de formation déclaré auprès du Préfet de région en vertu de l'article D. 233-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime qui dispose que « *sont tenus, conformément à l'article L. 233-4, d'avoir dans leur effectif au moins une personne pouvant justifier d'une formation en matière d'hygiène alimentaire adaptée à leur activité, les établissements de restauration commerciale relevant des secteurs d'activité suivants :*

- *restauration traditionnelle,*
- *cafétérias et autres libres services,*
- *restauration de type rapide. »*

Sauf dispense de formation acceptée pour :

- les personnes justifiant de trois années d'expérience en tant que gestionnaire ou exploitant et qui font partie de l'établissement ;
- les personnes disposant d'un diplôme ou titre délivré à compter du 1^{er} janvier 2006, dont la liste est définie par arrêté du 25 novembre 2011 relatif à la liste des diplômes et titres à finalité professionnelle dont les détenteurs sont réputés satisfaire à l'obligation de formation spécifique en matière d'hygiène alimentaire adaptée à l'activité des établissements de restauration commerciale

Le non-respect de cette obligation et de la mise en demeure adressée au responsable de l'établissement de suivre la formation dans un délai de SIX (06) mois est passible d'une contravention de 5^{ème} classe selon l'article R205-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

ARTICLE 7 - INSCRIPTIONS, GARANTIES, CHIFFRE D'AFFAIRES ET RESULTATS

1) Inscriptions

Le Cédant déclare que le fonds artisanal présentement promis à la vente n'est pas grevé d'inscriptions de privilèges comme en atteste un état des inscriptions et privilège à jour du 11 mars 2024 du Greffe du Tribunal de Commerce de CHAMBERY

Le Cédant s'engage, au cas où il s'en révélerait, à en rapporter quittance et mainlevée dans un délai maximum de quatre mois de la réalisation des présentes.

2) Chiffres d'affaires et résultats d'exploitation

Le Cédant déclare, à titre d'information préalable, que les chiffres d'affaires et les résultats commerciaux réalisés dans le fonds de commerce objet des présentes au cours des trois dernières années sont les suivants :

- Chiffres d'affaires :

Pour l'exercice clos le 30 septembre 2023 : 305 728,37 euros Hors Taxe ;

Pour l'exercice clos le 30 septembre 2022 : 290 124,79 euros Hors Taxe ;

Pour l'exercice clos le 30 septembre 2021 : 200 324,51 euros Hors Taxe.

- Résultats d'exploitation pour les deux fonds de commerce exploités par le Cédant :

Pour l'exercice clos le 30 septembre 2023 : 4 066,77 euros Hors Taxe ;

Pour l'exercice clos le 30 septembre 2022 : 8 045,99 euros Hors Taxe ;

Pour l'exercice clos le 30 septembre 2021 : 69 623,79 euros Hors Taxe.

Le Cédant déclare que ces chiffres d'affaires ont été entièrement réalisés par l'activité propre de l'entreprise et ne comprennent pas de rétrocessions à prix coûtant de produits, marchandises ou fournitures en gros ou comportant des rabais exceptionnels.

Le Cédant précise que le résultat d'exploitation pour l'exercice clos le 30 septembre 2021 a été influencé par les aides accordées par les pouvoirs publics au titre de la lutte contre la crise sanitaire comme il sera exposé ci-après.

Le Cédant s'engage, conformément à l'article L. 141-2 du Code de Commerce, à remettre au Cessionnaire, au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession réitératif, un relevé des chiffres d'affaires hors taxes mensuels pour la période s'étendant du début de l'exercice social en cours, soit le 1^{er} octobre 2023, jusqu'au mois précédent l'entrée en jouissance dudit fonds.

Le Cédant s'engage par ailleurs à tenir à la disposition du Cessionnaire ses livres de comptabilité pendant TROIS (3) ans à compter de son entrée en jouissance.

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

La comptabilité du Cédant est tenue par le Cabinet IN EXTENSO PAYS DE SAVOIE, en son agence de BOURG-SAINT-AURICE, 116 avenue du Stade, tél. : 04 79 07 03 65.

Le Cédant précise que le fonds est ouvert à l'année tous les jours les midi et soir, sauf les lundi soir et mardi toutes la journée.

Le Cessionnaire déclare avoir pris parfaite connaissance des documents comptables pour les avoir consultés librement.

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

Le Cessionnaire déclare avoir eu parfaite connaissance des éléments d'exploitation et de commercialité lors de la négociation des présentes et être parfaitement éclairé sur le type et les caractéristiques de la clientèle du fonds ainsi que sur les méthodes commerciales appliquées par le Cédant.

Le Cédant précise néanmoins que l'activité du fonds a été affectée par la crise sanitaire liée au Covid-19 et aux mesures adoptées pour lutter contre celle-ci par les pouvoirs publics.

3) Effets de la crise sanitaire sur l'exploitation du fonds

Le gouvernement a adopté diverses mesures au titre de l'état d'urgence sanitaire afin de lutter contre l'épidémie du Covid-19 à compter du 14 mars 2020.

Ainsi, au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2021, les pouvoirs publics ont imposé une fermeture des restaurants bar, sauf vente à emporter, à compter du 30 octobre 2020 jusqu'au 19 mai 2021, ce qui explique la baisse de chiffre d'affaires constaté au cours de cet exercice.

Durant cette période, la Société a bénéficié de subvention d'exploitation à hauteur de 76 074 euros, outre aide de l'URSSAF etc.

ARTICLE 8 - DECLARATIONS RELATIVES AU FONDS DE COMMERCE

Le Cédant déclare en outre :

- que le fonds objet des présentes constitue pour lui son seul et unique établissement ;
- avoir la libre disposition et la pleine propriété dudit fonds de commerce et de tous les éléments le composant dont aucun n'est saisi, nanti, confisqué ou susceptible de l'être. Si d'autres inscriptions ou privilèges de nantissements ou droits quelconques au profit de tiers venaient à se révéler, le Cédant s'engage à en rapporter mainlevée à ses frais ;
- qu'il n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner une confiscation ou une mise des biens sous séquestre et qu'il n'existe aucune interdiction judiciaire, administrative ou autre tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds ou sa cession, hormis celles que pourraient adopter les pouvoirs publics dans le cadre de la crise sanitaire ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- que le fonds de commerce n'est l'objet d'aucun protêt, ni d'aucune saisie mobilière ;
- que toutes les installations attachées au fonds de commerce sont en bon état de marche, régulièrement installées et répondent aux normes et réglementations d'hygiène, de sécurité et de salubrité en vigueur à ce jour et qu'à sa connaissance, les locaux sont conformes aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur ;
- qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel le fonds est exploité n'est frappé d'aucune servitude susceptible de nuire à l'exercice normal du commerce exploité dans le fonds cédé ;
- qu'à sa connaissance, les locaux dans lesquels le fonds est exploité ne font l'objet d'aucune disposition d'urbanisme ou autre pouvant diminuer leur valeur pour le Cessionnaire ; notamment, ils ne sont pas visés par des opérations de voirie par rapport à l'alignement et ne sont pas situés dans un îlot insalubre, ne sont pas frappés d'un arrêté de péril et d'expropriation, ne sont pas situés dans une ZAD ou ZAC ;
- que le fonds de commerce ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation ;
- que le fonds a toujours été exploité de façon normale et habituelle selon les modalités ci-dessus exposées, sous réserve des contraintes imposées par l'Etat d'urgence Sanitaire pour lutter contre le Covid 19, mais que toutes les activités présentement exercées dans ledit fonds de commerce sont exploitées depuis plus de trois ans ;
- qu'il n'est dans aucun des cas prévus par les lois et règlements, sauf crise sanitaire, pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du fonds de commerce objet des présentes ;

Le Cédant s'engage à révéler au Cessionnaire toute circonstance et tout fait important survenus à ce jour pendant l'exploitation du fonds ainsi que tout fait pouvant intervenir avant la signature de l'acte définitif. Il déclare également :

- qu'aucun des éléments composant le fonds de commerce n'a été prêté ou loué au Cédant, déposé par un tiers à titre onéreux ou gratuit ni ne fait l'objet d'une clause de réserve de propriété, hormis ceux exposés ci-dessus ;
- qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ou un client ayant pour objet des obligations d'achat ou de vente de marchandises ou d'approvisionnement à quelque titre que ce soit à l'exception des contrats ci-dessus énoncés ;
- qu'il n'existe aucun contrat écrit ou oral avec un fournisseur, fabricant ou client comportant des clauses exorbitantes du droit commun ;

- qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre tant en demande qu'en défense concernant le fonds de commerce ;
- n'avoir jamais été poursuivi, non plus qu'aucun exploitant dudit fonds, ni aucun responsable de son exploitation, pour infraction à la réglementation économique ou autres ;

Le Cédant s'engage à cet effet à avertir immédiatement le Cessionnaire de tout événement de cette nature pouvant intervenir avant la signature de l'acte définitif et, en tout état de cause, à en faire son affaire personnelle.

Le Cédant déclare en outre :

- qu'il n'existe actuellement aucun contrat de travail avec du personnel employé dans l'établissement dans les conditions autres que mentionnées à l'article 9 du présent compromis, et que lesdits contrats de travail ne contenaient aucune clause inhabituelle, notamment en ce qui concerne le versement de primes, avantages en nature, pensions et retraites ;
- que le fonds de commerce, objet des présentes, n'a fait l'objet d'aucune promesse de vente émanant du Cédant ;

Et d'une manière générale, le Cédant déclare que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds, objet des présentes, et à la jouissance paisible par le Cessionnaire dudit fonds si la vente se réalise, notamment par suite de mise sous sauvegarde de justice, de mise en curatelle ou en tutelle, de redressement ou liquidation judiciaires, de cessation de paiements ou de faillite personnelle, de confiscation totale ou partielle de ses biens.

ARTICLE 9 - SALARIES ATTACHES AU FONDS

Cédant et Cessionnaire sont informés des dispositions des articles L. 1224-1 et suivants du code du travail, lequel dispose que « *lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise* ». Il est également donné connaissance, outre cette disposition relative au maintien des contrats de travail, de l'article L. 1224-2 de même code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombent à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

Le Cédant emploie, sous forme de contrat à durée indéterminée :

- Madame Véronique ARPIN, née le 20 octobre 1969, à BOURG-SAINT-MAURICE (73700), de nationalité française, demeurant 134 rue de l'Arbonne, 73700 BOURG-SAINT-MAURICE, en qualité de salarié employée polyvalente échelon 2 niveau II depuis le 7 avril 2000 pour un salaire mensuel brute de 1 971,71 euros par mois (pour 151,67 heures), outre indemnité compensatrice de repas.

Il déclare également employer, selon ses besoins, des salariés sous forme d'extra, de contrat saisonnier ou encore de stage. Aucun contrat de ce type n'est en cours au jour des présentes.

Les Parties sont également informées, qu'en application d'une jurisprudence de la Cour de cassation, le salarié saisonnier, qui a été embauché plus de deux saisons consécutives, peut prétendre à l'existence d'une relation de travail à durée indéterminée qui oblige l'employeur à renouveler son contrat de travail pour les saisons suivantes, si le salarié en fait la demande.

Le Cédant informe également le Cessionnaire des dispositions de l'article L. 1244-2-2 et suivants du code du travail, applicable depuis le 07 mai 2017, par lesquels « *tout salarié ayant été embauché sous contrat de travail à caractère saisonnier dans la même entreprise bénéficie d'un droit à la reconduction de son contrat dès lors que :*

1° *le salarié a effectué au moins deux mêmes saisons dans cette entreprise sur deux années consécutives ;*

2° L'employeur dispose d'un emploi saisonnier, tel que défini au 3° de l'article L. 1242-2, à pourvoir, compatible avec la qualification du salarié ».

Lesdites dispositions étant applicables à la branche Hôtels, cafés, restaurants, dont dépend la Société.

En conséquence, le Cessionnaire du fonds peut ainsi être tenu de reprendre le personnel saisonnier embauché jusqu'alors par l'exploitant.

Le Cédant déclare qu'aucun des salariés recruté par le passé n'est en mesure de revendiquer cette priorité de réembauche.

Le Cessionnaire se déclare bien informé de cette situation.

Le Cédant déclare et garantit que le Cessionnaire ne sera ni inquiété, poursuivi ou recherché à quelque titre que ce soit quant à d'autres contrats de travaux que ceux susvisés.

Le Cédant s'engage donc à assumer toutes les conséquences, notamment financières, de la poursuite ou la rupture de tout autre contrat ou relation avec un salarié qui pourrait survenir.

Le Cédant déclare et garantit en outre :

- Que les salariés ont été régulièrement recruté et que toutes les déclarations afférentes à l'embauche ont été régulièrement effectué ;
- Qu'il n'a consenti aucune promesse d'embauche au titre du fonds de commerce ;
- Qu'il n'existe entre le Cédant et quelque personne que ce soit, aucun contrat de direction, de représentation, de mandat commercial d'exclusivité ;
- Que le Cédant n'est lié par aucun contrat de travail donnant droit à une rémunération établie en fonction de son chiffre d'affaires ou de ses résultats quant au fonds de commerce ;
- Qu'il n'a souscrit aucune convention de quelle que nature que ce soit, de portée générale ou particulière, affectant le statut du personnel, ni aucune obligation accordant un avantage à titre particulier, ni avantages collectifs informels tels qu'usage, accord atypique, engagement unilatéral, ni aucun contrat de travail qui contiendraient de clauses plus favorables, notamment en matière d'indemnité de licenciement, que celles prévues dans la convention collective applicable, autre que ceux portés à la connaissance du Cessionnaire à l'occasion des présentes ;
- Qu'il n'a contracté au profit des membres de son ancien et actuel personnel et de ses dirigeants ou de leurs ayants droit, à titre de pension, retraite complémentaire, aucune obligation non portée à la connaissance du Cessionnaire ;
- Qu'il n'existe aucun accord collectif concernant l'intéressement ou la participation ;
- Que tous les salaires, avec les augmentations légales ou conventionnelles, ainsi que les avantages et indemnités légaux ou conventionnels ont été régulièrement payés ;
- Qu'il a été délivré un bulletin de paie régulier au regard de la réglementation du travail à chaque paiement de salaire et que le livre de paie a été régulièrement tenu ;
- Qu'il n'existe aucune cession de salaires, aucune mesure de paiement direct de pensions alimentaires et aucune procédure d'exécution sur salaires édictées à l'encontre des employés. En conséquence, tous les paiements directs de salaire sont libératoires ;
- Que les élections du Comité social et économique n'ont pas à être effectuées compte tenu qu'il a été employé moins de 11 salariés ;

- Qu'il n'existe à ce jour aucune procédure de licenciement en cours à l'encontre d'un ancien ou actuel salariés du Fonds, ni aucune action judiciaire en défense ou en demande en cours, ni aucune instance ou action prud'homale, ni aucun conflit social, ni aucun litige en cours avec l'inspection du travail ;

La convention collective applicable est la convention collective nationale des hôtels, cafés, restaurants.

Le Cédant assumera toutes les obligations lui incombant envers les salariés jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire. Cet engagement s'appliquera aussi à tous les frais et honoraires engagés, droits et rémunérations, indemnités et pénalités consécutifs à une situation de fait ou de droit contraire aux déclarations susvisées.

Le Cédant s'engage en outre à ne pas recruter et/ou licencier en vue de la cession hors besoin saisonnier.

Les Parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du Travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L. 1224-2 de même code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombaient à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

Le Cédant s'engage :

- à ne pas conclure de nouveaux contrats de travail ou licencier en vue de la cession, hormis pour répondre à des besoins saisonniers, sans l'accord préalable du Cessionnaire,
- à ne pas augmenter les salaires sauf si l'augmentation résulte de l'application d'une convention collective ou d'une directive gouvernementale.

ARTICLE 10 - TRANSFERT DES DROITS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

Si la cession se réalise, le Cessionnaire aura la pleine propriété du fonds de commerce présentement cédé à compter du jour de la signature de l'acte constatant cette réalisation. Il en aura la jouissance à compter de la signature de l'acte de cession définitif. Le transfert de risque s'opérera à compter de cette date.

En conséquence, le Cessionnaire pourra, à partir de cette date, exercer tous droits et prérogatives attachés à ce fonds et prendre la qualité commerciale de "successeur du Cédant".

De son côté, le Cédant ne pourra, dès la date de signature des présentes, créer aucune charge quelconque ni apporter des modifications ou transformations audit fonds.

ARTICLE 11 - CHARGES ET CONDITIONS

La cession sera réalisée sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit, et notamment sous celles suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir :

Pour le Cédant :

Jusqu'à la signature de l'acte définitif :

- de ne conférer aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur le fonds ;
- de n'apporter aucune modification audit fonds et à poursuivre son exploitation dans les conditions normales et habituelles ;
- de conserver les éléments qui le composent dans leur état présent ;
- de n'y faire aucun travaux, sauf les travaux de réparation et d'entretien courant ;

- de supporter tous loyers, impôts, taxes, contributions et charges de toute nature concernant le fonds cédé se rattachant à la période antérieure à la date d'entrée en jouissance ;
- de procéder à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période antérieure à la date d'entrée en jouissance du Cessionnaire et acquitter le montant de cette contribution ;
- de remettre au Cessionnaire, conformément à l'article L. 141-2 du Code de commerce, lors de la signature de l'acte de cession définitive, le relevé des chiffres d'affaires Hors Taxe mensuels pour la période s'étendant du début de l'exercice social en cours jusqu'au mois précédent la date de transfert de propriété du fonds ;
- de régler de ses deniers personnels tous salaires, avantages, primes, congés légaux, indemnités et dommages-intérêts éventuels, charges sociales, fiscales et parafiscales dus jusqu'à la date d'entrée en jouissance du Cessionnaire ;
- de régler toutes dépenses, charges et débours nés de l'exploitation du fonds cédé jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire ;
- de garantir conformément au droit commun à son Cessionnaire, notamment en application des articles 1644 et 1645 du Code civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, la consistance des baux, les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation pour les trois derniers exercices comptables ;
- de s'interdire expressément la faculté d'exploiter, diriger, directement ou indirectement, aucun fonds de commerce de restaurant similaire en tout ou en partie à celui vendu, de s'intéresser même à titre d'associé ou de commanditaire à un fonds de commerce de même nature, pendant une durée de TROIS (3) années à compter de l'entrée en jouissance, et situé sur la commune de BOURG-SAINT-MAURICE (73700), sous peine de dommages et intérêts envers le Cessionnaire ou ses successeurs, sans préjudice du droit qu'ils auraient de faire cesser cette contravention ;
- d'assister à titre gratuit, le Cessionnaire selon les modalités particulières stipulées ci-après au sein de l'article 22, de le présenter personnellement à sa clientèle et à ses fournisseurs et de le mettre au courant des usages particuliers du fonds de commerce ;
- de tenir les livres de comptabilité à la disposition du Cessionnaire pendant trois ans à compter du jour de l'entrée en jouissance ;
- de remettre au Cessionnaire tous les titres de propriété, et généralement, tous actes et documents en sa possession concernant le fonds de commerce objet de la présente cession ;
- de rembourser au Cessionnaire toutes charges que celui-ci viendrait à payer, afférentes à une période antérieure à l'entrée en jouissance ;
- de signer tous avenants de transfert des contrats et polices existant actuellement et, notamment, de prêter son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique n° 04 79 07 11 52 conclu avec SFR et des accès internet en dépendant, ainsi que la ligne portable n° 06 13 37 83 01 conclu avec Nrj Mobile, profitent à son successeur ;
- 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 ainsi que ses annexes. Si la remise des clefs n'était pas intervenue à cette dernière date, le Cédant s'engage à verser au Cessionnaire une indemnité fixée à titre forfaitaire et irréductible à CENT CINQUANTE euros (150 euros) par jour de retard commencé, en réparation du préjudice subi par le Cessionnaire, et à titre de clause pénale, conformément à l'article 1231-5 du Code civil. Celle-ci courra à partir des jours et heures prévus au présent acte, jusqu'à la date de libération, étant précisé à ce sujet, que tout jour commencé sera dû en entier. Le versement de cette indemnité ne pourra en aucun cas valoir pour le Cédant une quelconque prorogation de délai ou droit de maintien

dans les lieux pour lui et ses ayants droits, ni faire obstacle à son engagement formel de délivrer le fonds de commerce sus-désigné à la date convenue ;

- de faire son affaire personnelle 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 de faire son affaire personnelle de la poursuite ou résiliation de toutes conventions, le Cessionnaire ne s'obligeant à reprendre que les contrats expressément acceptés par lui, et plus particulièrement :
 - le contrat de location, maintenance et télésurveillance des locaux conclu avec ALTE 84 ;
 - le contrat d'assurance GENERALI couvrant le véhicule FORD Transit.
- de supporter tous les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation, et répartition du prix de la cession ;
- d'opérer le transfert de siège de la Société LA MONTAGNOLE dans un délai de QUATRE (4) mois suivants la signature de l'acte définitif de cession du fonds de commerce.

Pour le Cessionnaire :

- de prendre le fonds de commerce cédé, avec tous les éléments en dépendant, dans l'état où le tout se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, dans la mesure où les déclarations faites au présent acte par le Cédant se révéleront exactes ;
- d'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et autres charges de toute nature auxquels peut ou pourra donner lieu l'exploitation du fonds, et ce, même si ces impôts et charges étaient encore au nom du Cédant, et de faire son affaire personnelle de tous règlements de Ville ou de police relatifs à l'exploitation dudit fonds, de manière que le Cédant ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet ;
- d'acquitter à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, la Contribution Foncière des Entreprises (CFE) à laquelle le fonds peut et pourra être assujéti, quand bien même cette contribution serait émise au nom du Cédant ;
- de Procéder à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure et acquitter le montant de cette contribution ;
- de continuer ou résilier à ses frais les contrats et abonnements souscrits auprès des différents prestataires ou compagnies concessionnaires, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone, ainsi que tout contrat passé relativement à l'exploitation normale du fonds de commerce :
 - du contrat de fourniture d'électricité ActiVert ENGIE n° 20231110 - S675278-00 ;
 - le contrat de fourniture d'eau VEOLIA ;
 - le contrat de fourniture de gaz SereniPro n° client 57301794 ;
 - le contrat de location du Terminal de Paiement Electronique conclu avec la société EURO-INFORMATION ;
 - le contrat d'abonnement au logiciel de caisse n° client C5985 conclu avec ZATYOO.
- de faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats d'assurances en cours et, dans le second cas, de souscrire des contrats d'assurances avec des compagnies notoirement solvables et offrant des garanties au moins identiques à celles prévues dans les contrats conclus par le Cédant ;
- de satisfaire et se conformer à tous les règlements et charges de Ville et de Police auxquels le fonds de commerce est ou peut être assujéti ;

- de satisfaire et de se conformer à toutes les prescriptions légales et administratives afin de bénéficier de l'ouverture d'une licence grand restaurant ;
- d'exécuter, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les clauses et conditions des baux sus-énoncés ou qui viendraient à être signé, d'acquitter exactement les loyers à leur échéance, et à la fin de chaque bail, de faire son affaire personnelle, sans recours contre le Cédant, de la remise des locaux au propriétaire, dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger en application des clauses desdits baux et de tous états des lieux qui ont pu être dressés ;
- de rembourser au Cédant les loyers et charges payés d'avance ;
- de recevoir à partir du jour de l'entrée en jouissance, la correspondance adressée au nom du Cédant au siège du fonds vendu, mais de remettre à ce dernier sa correspondance personnelle et ce, sans délai ;
- de payer exactement le prix convenu, ainsi que tous frais, droits et honoraires des présentes et de l'acte constatant leur réalisation et ceux qui en seraient la suite et la conséquence.

ARTICLE 12 - PRIX DE CESSION

La cession, si elle se réalise, sera consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT SOIXANTE MILLE euros (160 000 euros), s'appliquant comme suit :

- aux éléments incorporels, pour la somme de CENT QUARANTE CINQ MILLE euros (145 000 euros) ;
- aux éléments corporels, pour la somme de QUINZE MILLE euros (15 000 euros).

Le Cessionnaire sera tenu de supporter ou d'acquitter en sus du prix de vente :

- les frais d'acquisition, en ce compris les honoraires des intervenants,
- les frais de prise de garanties ordinaires sur le fonds dont il s'agit dans le cadre du prêt demandé,
- le montant des comptes proratas le cas échéant.

Le stock de marchandises sera repris selon les modalités suivantes. Le Cessionnaire reprendra les stocks de marchandises présent à prix de facture hors taxe. Le Cessionnaire pourra librement écarter l'ensemble des marchandises qu'il ne souhaite pas reprendre comme ne correspondant pas à son projet. Le Cédant l'accepte expressément et en fera son affaire personnelle. Les Parties établiront contradictoirement, concomitamment à la cession définitive, un inventaire du stock de marchandises sélectionné et repris par le Cessionnaire. En conséquence, le Cédant pourra enlever tout ou partie des stocks non repris par le Cessionnaire et en faire son affaire personnelle.

Le Cédant n'ayant versé aucun dépôt de garantie à qui que ce soit dans le cadre de l'exploitation du fonds, aucun remboursement de dépôt de garantie ne sera à organiser entre les Parties à ce titre.

Les Parties établiront également contradictoirement le jour de la cession définitive un relevé des divers compteurs : eau, électricité, gaz etc.

Le prix du fonds de commerce, des stocks de marchandises et des comptes proratas sera payable comptant le jour de la signature de l'acte de cession définitif du fonds de commerce.

Concernant le montant des taxes d'ordure ménagère et taxes foncière de l'année 2024 qui ne seront pas connus au jour de la cession, les Parties conviennent d'établir un compte prorata à partir du montant de la dernière taxe d'ordure ménagère et taxe foncière établies, soit celles de l'année 2023, ce paiement devenant libératoire indépendamment du montant des taxes d'ordures ménagères et foncières finalement appelées pour l'année 2024, le Cessionnaire faisant son affaire de cette situation.

A l'exception des comptes prorata, du prix des stocks de marchandises, pour être libératoire, le paiement du prix de cession devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature, le tout sur le compte CARPA ouvert par Maître Ollivier PARRACONE, avocat, séquestre constitué d'un

commun accord, et domicilié à IN EXTENSO AVOCATS, 120 avenue Napoléon Bonaparte, 13100 AIX-EN-PROVENCE.

ARTICLE 13 - ENGAGEMENT DES PARTIES

Les Parties soussignées déclarent expressément qu'il est de leur volonté formelle que la mutation de propriété du fonds de commerce ci-dessus désigné ne pourra s'opérer que par la signature de l'acte de vente définitif, le versement de la partie du prix stipulé comptant ainsi que la remise, préalablement à la signature de l'acte, du montant des droits d'enregistrement et des frais et honoraires dudit acte entre les mains de son rédacteur.

Elles entendent réaliser par les présentes une convention synallagmatique où chacune des parties contracte des obligations réciproques, consistant en l'obligation de vendre ou d'acheter le fonds de commerce ou de payer la somme convenue ci-après.

En conséquence, chacune des parties soussignées s'oblige à exécuter, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées ci-après, l'une des obligations alternatives suivantes :

- soit acheter ou vendre le fonds de commerce,
- soit à défaut de réaliser la vente ou l'achat du fonds de commerce, payer l'indemnité prévue à l'article 15 des présentes.

ARTICLE 14 - ABSENCE D'INDEMNITE D'ENGAGEMENT

Les Parties conviennent de ne pas prévoir de versement d'indemnité d'engagement à la charge du Cessionnaire à l'occasion du présent compromis de cession de fonds de commerce.

ARTICLE 15 - DEFAUT DE REITERATION - REALISATION FORCEE - CLAUSE RESOLUTOIRE - CLAUSE PENALE

Dans l'hypothèse où toutes les conditions suspensives sont réalisées, et ce même si le Cessionnaire renonce à se prévaloir du défaut de réalisation de l'une d'entre elle, et que l'acte de vente ne peut pas être dressé par la faute, le fait ou la négligence de l'une des parties, l'autre partie pourra poursuivre la réalisation judiciaire de la vente en réclamant tous dommages et intérêts auxquels elle pourra avoir droit.

Si la partie diligente échouait à obtenir malgré tout la réalisation de la vente, elle pourra néanmoins, en pareil cas, se prévaloir de la résolution de plein droit des présentes, et percevoir la somme de SEIZE MILLE euros (16 000 euros) à titre de clause pénale.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 1231-5 du code civil, le juge « *peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire sera réputée non écrite* ».

ARTICLE 16 - DIAGNOSTICS - ACCESSIBILITE DES LOCAUX - SECURITE DES INSTALLATIONS

1) Réglementation sur l'amiante

Le Cédant déclare que le Bailleur a fait établir et communiquer un rapport de recherche d'amiante par la Société AC ENVIRONNEMENT, dont le siège est au 64 rue Clément Ader, 42153 RIORGES, le 19 novembre 2021 qui a conclu que : « *dans le cadre de la présente mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante* ».

2) Accessibilité des locaux aux personnes handicapées

Il est rappelé que 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 fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction de la capacité d'accueil du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1 ^{ère}
De 701 à 1500 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 (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		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

Des dérogations à l'obligation de rendre les locaux accessibles peuvent être accordées en cas :

- D'impossibilité technique de réaliser de tels travaux tenant à la nature du bâtiment,
- De contraintes liées à la conservation du patrimoine,
- Lorsque les travaux sont susceptibles d'avoir des conséquences excessives sur l'activité de l'établissement.

Le Cédant a déposé un dossier de mise en accessibilité d'un restaurant contenant une demande de dérogation qui a été réputée accordée au 5 février 2016. La demande de dérogation sera transmise au Cessionnaire dans les QUINZE (15) jours suivants la présente vente.

3) Sécurité des équipements et des installations

Le Cessionnaire est informé de l'obligation qui lui est faite de procéder à l'ouverture d'un registre de sécurité en vertu de l'article R. 123-51 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le Cédant déclare qu'un tel registre a été ouvert.

Le Cédant précise que les dernières visites d'entretien et de maintenance ont été effectuées :

- Pour la vérification des extincteurs par la société CHUBB : le 4 octobre 2023 ;
- Pour le dégraissage de la hotte de cuisine et du conduit de fumée par la société DEGRAISS'NET : le 10 octobre 2023 ;
- Pour le pompage du bac à graisse par la société VEOLIA : le 13 octobre 2023 ;
- Pour le contrôle d'étanchéité des installations de gaz : le 28 août 2022 ;
- Pour le contrôle d'étanchéité sur le circuit de réfrigération et climatisation de la pompe à chaleur par la société LA BOUTIQUE CHAUFFAGE ET CLIMATISATION : le 22 août 2022.

Le Cédant déclare qu'il fait procéder à des réparations et révisions du matériels de manière ponctuelle selon les besoins, notamment par la société ESBC.

Le Cédant fera procéder préalablement à la cession à une visite de maintenance du matériel présent dans le fonds de commerce suivant : piano, fours, lave-vaisselle, chaîne du froid. Il fera procéder aux réparations mentionnées par les intervenants. A défaut d'avoir fait réaliser lesdites réparations avant la cession définitive du fonds, le coût des réparations non effectuées viendra en déduction du prix de vente du fonds de commerce tel que stipulé ci-dessus.

La Société SARL MORIN - OCdS, par son agence de BARBY (73230), 136 Impasse de la Genevoie, a procédé la vérification des installations électriques le 8 mars 2023. Ce rapport a conclu au maintien en état de conformité des installations.

4) Commission de sécurité

La Commission de Sécurité n'a pas effectué de visite dans le fonds de commerce.

5) Conformité du logiciel de caisse

Le Cédant déclare que le fonds de commerce est équipé d'un système de caisses aux normes des contraintes légales imposant depuis le 1^{er} janvier 2018 l'utilisation de logiciels de comptabilité ou de gestion et de systèmes de caisse sécurisés (Normes NF) et d'en conserver les documents en attestant en vue d'un contrôle inopiné de l'Administration comme le certifie une attestation en date du 10 mars 2018 de la société ZATYOO.

ARTICLE 17 - CRISE SANITAIRE ET PROTOCOLES SANITAIRES

Le Cédant précise qu'en application de la réglementation adoptée au titre de la crise sanitaire, l'exploitation du fonds de commerce a été affectée selon l'évolution de la réglementation et des décisions des pouvoirs publics depuis le mois de mars 2020.

Les Parties constatent que les mesures adoptées durant la crise ont été levées depuis par les pouvoirs publics. En conséquence, elles déclarent avoir parfaitement conscience qu'il est possible, selon la survenance et l'évolution d'une nouvelle crise ainsi que de la réglementation en la matière, que les mesures et protocoles sanitaires applicable lors de la cession du fonds de commerce ne seront peut-être plus à jour des évolutions de la réglementation en vigueur. Le Cessionnaire fera son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Cédant.

ARTICLE 18 - CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation des présentes est soumise à l'accomplissement des conditions suspensives ci-après au jour de la signature de la réitération de la cession définitive à défaut de précision d'autre date :

- Existence du Cessionnaire en la personne de son associé unique, Monsieur Geoffroy COLLOMB, lui-même n'étant pas atteint, au jour prévu pour la signature de l'acte de cession, d'une incapacité physique de 30 % ou plus selon les barèmes d'appréciation d'incapacité de travail habituellement utilisés en matière d'assurance,

- Absence de contraintes et/ou de servitudes révélées par les renseignements d'urbanisme pouvant empêcher ou restreindre la cession et/ou la libre exploitation du fonds dont il s'agit dans les locaux où il se trouve et dans les mêmes conditions,
- Absence d'exercice par la commune de BOURG-SAINT-MAURICE du droit de préemption urbain pouvant exister,
- L'obtention par le Cédant de la main levée des nantissements grevant le Fonds (ou accord desdits créanciers pour consentir mainlevée de leurs inscriptions moyennant le règlement du solde leur restant dû au titre des créances garanties, par prélèvement sur le prix de vente), et obtention d'un état des inscriptions ne révélant pas l'existence de créanciers inscrits pour un montant global des inscriptions supérieur au prix de vente, sous réserve des accords de mainlevées susvisées,
- Obtention d'un prêt ou de plusieurs prêts bancaires, de la part de tout établissement de crédit exerçant son activité sur le territoire français, d'un montant de CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE euros (185 000 euros) remboursable en QUATRE-VINGT QUATRE (84) mois, aux conditions habituellement pratiquées dans la profession, au taux maximum annuel d'intérêts de 4,30 % assurances en sus, avec pour garanties la subrogation dans le privilège de Cédant doublée d'un nantissement sur le fonds et/ou, éventuellement, toutes garanties complémentaires.

Le Cessionnaire devra faire part au Cédant de la réponse de la banque au plus tard le 10 mai 2024, faute de quoi il sera censé avoir obtenu une réponse positive.

A cet effet, le Cessionnaire s'oblige à déposer des dossiers de demandes de prêt, auprès d'au moins DEUX (2) banques ou établissements financiers de son choix mais différents, dans le délai de QUINZE (15) jours ouvrables à compter de la date de signature des présentes soit au plus tard le 27 mars 2024 et à justifier de ces dépôts à première demande du Cédant.

Le Cessionnaire devra suivre l'étude de son dossier, effectuer toutes les diligences nécessaires pour fournir aux établissements bancaires sollicités les documents et dossiers nécessaires à la mise en place du prêt, accepter éventuellement toute surprime d'assurance et d'une manière générale, devra faire tout son possible pour obtenir le ou les offres définitives de prêt(s) aux conditions ci-dessus définies.

En cas de refus des établissements bancaires d'accorder le prêt, le Cessionnaire devra justifier de toutes les diligences accomplies.

Cette condition devra être réalisée au plus tard le 10 mai 2024.

Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que le Cessionnaire aura reçu une ou plusieurs offre(s) définitive(s) de prêt ou encore au moins une attestation émanant d'une banque ou d'un établissement de crédit justifiant de son accord pour consentir les prêts sollicités, remplissant les caractéristiques indiquées ci-dessus.

De même, cette condition sera réputée être réalisée en l'absence de toute information d'obtention ou de refus des prêts sollicités, portée à la connaissance du Cédant dans les délais et formes requis ci-dessous.

Le Cessionnaire informera le Cédant de la réalisation de cette condition suspensive, en lui adressant un courrier recommandé avec accusé de réception, dans les HUIT (8) jours ouvrables de la réception de l'offre ou des offres définitive(s) de prêt et au plus tard dans les HUIT (8) jours ouvrables suivant le délai fixé pour la réalisation de cette condition.

Le Cessionnaire informera le Cédant de la non-réalisation de cette condition suspensive, en lui adressant la justification de ces refus, par courrier recommandé avec accusé de réception, dans les HUIT (8) jours ouvrables de la réception des refus des prêts sollicités et au plus tard dans les HUIT (8) jours ouvrables suivant le délai fixé pour la réalisation de cette condition.

A défaut de l'accomplissement de toutes ces conditions suspensives à la date de l'acte réitératif de cession, les présentes seront considérées comme caduques. Chacune des parties sera déliée de ses obligations, sans indemnité de part ni d'autre.

Le Cessionnaire déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que « *la condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement* ».

Il est toutefois expressément convenu que, ces conditions suspensives étant toutes stipulées en faveur du Cessionnaire, ce dernier ou ses héritiers et ayants droits auront toujours la possibilité d'y renoncer si bon leur semble, en tout ou en partie, et dans ce cas, la ou les conditions suspensives auxquelles ils auraient renoncé seront considérées comme réalisées.

En application du décret n° 2007 - 1827 du 26 décembre 2007 portant application de l'article 58 de la loi n° 882 - 2005, la présente promesse sera notifiée à la commune de BOURG-SAINT-MAURICE afin de lui permettre d'exercer éventuellement le droit de préemption instauré par ces textes.

ARTICLE 19 - SIGNATURE DE L'ACTE DEFINITIF

En cas d'accomplissement de toutes les conditions suspensives ci-dessus évoquées, l'acte définitif de cession devra être régularisé au plus tard le 15 mai 2024.

Le Cédant s'engage à remettre directement au rédacteur désigné tous documents et justificatifs nécessaires à la rédaction de l'acte définitif, dans un délai suffisant.

Dans l'hypothèse où un événement extérieur aux Parties viendrait à retarder la date de signature de la réitération de l'acte de cession définitive telle que prévue (effets du Coronavirus, crise sanitaire, cas de force majeure ...), les Parties conviennent que les dates et délais fixés à l'occasion des présentes seront décalés d'autant sans indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 20 - SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si pendant la validité des présentes, le fonds était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à son exploitation, le Cessionnaire aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la réalisation des présentes et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui ;
- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versées par la ou les compagnies d'assurances. Le Cédant entendant que dans cette hypothèse le Cessionnaire soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

ARTICLE 21 - HYGIENE ET SECURITE

Le Cessionnaire reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'Hygiène, à la sécurité alimentaire, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité.

Le Cédant déclare qu'aucune commission de sécurité n'a émis récemment d'avis sur l'ouverture ou la fermeture de l'établissement au Public.

Le Cédant déclare depuis n'être sous le coup d'aucune injonction particulière à ce jour.

ARTICLE 22 - ASSISTANCE DU CESSIONNAIRE AU PROFIT DU CEDANT A TITRE GRATUIT

Le Cédant assistera et conseillera le Cessionnaire, le présentera à ses clients et fournisseurs et l'informerá des usages particuliers du fonds de commerce.

ARTICLE 23 - DECLARATIONS FISCALES

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives, le Cessionnaire versera immédiatement, lors de l'acte définitif, les droits d'enregistrement prévus à l'article 719 du Code général des impôts prévoyant l'application d'un droit budgétaire d'enregistrement et le paiement des taxes locales additionnelles, selon un barème progressif par tranches.

Le droit de mutation sera assis sur le prix de cession et calculé comme suit :

Fraction du prix :	Taux d'imposition	Assiette	Droit d'enregistrement
Inférieure à 23 000 euros	0%	23 000,00 euros	0,00 euro
Comprise entre 23 000 et 200 000 euros	3%	137 000,00 euros	4 110,00 euros
Supérieure à 200 000 euros	5%	0,00 euro	0,00 euro
Total		160 000,00 euros	4 110,00 euros

Et est évalué à titre indicatif, sous réserve de modification légale ou réglementaire à intervenir, à la somme de QUATRE MILLE CENT DIX euros (4 110 euros) qui sera supportée par le Cessionnaire.

Conformément à l'article 201 du Code général des impôts, le Cédant s'engage à remettre à l'administration fiscale les renseignements nécessaires à l'établissement de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux, et ce, dans un délai de QUARANTE-CINQ (45) jours à compter de la publication de la présente cession dans le journal d'annonces légales.

Le Cédant reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui est faite de déclarer auprès de l'administration fiscale compétente les plus-values professionnelles pouvant résulter de la présente cession, à défaut de pouvoir bénéficier d'une exonération.

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

Le Cédant déclare par ailleurs qu'il a été informé des incidences fiscales que la vente du fonds de commerce entraînera, notamment au titre des plus-values.

ARTICLE 24 - ENREGISTREMENT

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

ARTICLE 25 - DECLARATIONS PARTICULIERES

1) Le Cédant déclare :

- qu'il a été informé des incidences fiscales que la vente du fonds de commerce entraînera, notamment au titre des plus-values.
- qu'il n'a dissimulé aucune information contractuelle ou autre, de quelque nature que ce soit, susceptible d'entraîner la nullité de la présente cession.

2) De son côté, le Cessionnaire déclare :

- ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession artisanale ou commerciale ou n'être frappé d'aucune incapacité d'exercice du commerce objet des présentes ni n'avoir jamais fait l'objet d'une condamnation pénale ni de sanction civile ou administrative de nature à lui interdire l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale ;

- avoir la pleine capacité juridique ;
- que tous les renseignements utiles lui ont été donnés en ce qui concerne les conditions d'exploitation du fonds de commerce objet des présentes ;
- connaître les conditions d'exploitation du fonds de commerce, objet des présentes, notamment avoir préalablement à la signature des présentes, pris connaissance des conditions de location, s'être rendu compte de l'état des lieux et de celui des éléments corporels du fonds de commerce ; reconnaître en règle générale s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du fonds de commerce préalablement aux présentes ;

3) Sur l'origine des fonds :

- Que le prix de cession sera réglé au moyen d'un prêt bancaire à hauteur de CENT SOIXANTE MILLE euros (160 000 euros) ;

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 672-4 du Code Monétaire et Financier dont le Cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

ARTICLE 26 - PROCEDURE D'OPPOSITION - SOLIDARITE FISCALE - SEQUESTRE DU PRIX DE CESSION

Il est rappelé que les créanciers, en cas de cession d'un fonds, disposent du droit de faire opposition sur le prix de cession dudit fonds afin de se faire payer dans un délai de 10 jours suivants la dernière des deux publications suivantes : publication dans un journal d'annonces légales et publication sous forme d'extrait ou d'avis au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales.

L'article L141-17 du code de commerce précise à cet effet que « *l'Acquéreur qui paie son vendeur sans avoir procédé aux publications prescrites, ou avant l'expiration du délai de dix jours, n'est pas libéré à l'égard des tiers* ». En conséquence, le Cessionnaire pourrait être amené à acquitter les dettes du Cédant en l'absence de respect de la procédure et de ses délais, et ce même s'il a intégralement acquitté le prix de vente du fonds entre les mains du Cédant.

Par ailleurs, selon le premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts, l'Acquéreur d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou minière, peut être rendu responsable avec le Cédant du paiement de certains impôts directs, à concurrence de la valeur du fonds et pendant un temps déterminé.

La solidarité établie par le premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts s'applique exclusivement aux impôts directs visés par ce texte, à savoir, les cotisations d'impôt sur le revenu du Cédant, l'impôt sur les sociétés et de la taxe d'apprentissage restant dus par le Cédant, et selon les formalités et délais ci-dessous récapitulés :

Formalités	Délais
Publication au Bodacc	Dans les 15 jours de la cession
Déclaration de la vente à l'administration fiscale (article 201-1 du Code Général des Impôts)	Dans les 45 jours de la publication
Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à l'administration fiscale	Dans les 60 jours de la publication. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale
<p>Nota : la période de solidarité peut-être réduite de 90 jours à 30 jours si 3 conditions cumulatives sont respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'avis de cession du fonds de commerce a été adressé à l'administration fiscale dans les 45 jours suivant la publication ; - La déclaration de résultat a été déposée dans les temps, c'est-à-dire dans les 60 jours suivant la publication de la vente ; - Au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement. 	

En conséquence de ces dispositions, il est d'usage de bloquer le prix de cession jusqu'à l'expiration du délai d'opposition et pendant toute la période de solidarité fiscale afin de réserver un éventuel paiement aux créanciers et/ou au Trésor si le comptable des finances publiques en fait la demande.

En conséquence, jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible et ce, à la requête expresse du Cessionnaire, le montant du prix de cession versé lors de la réitération de l'acte, soit CENT SOIXANTE MILLE euros (160 000 euros), sera déposé entre les mains de Maître Ollivier PARRACONE, avocat, séquestre constitué d'un commun accord, et domicilié à IN EXTENSO AVOCATS, 120 avenue Napoléon Bonaparte, 13100 AIX EN PROVENCE.

En tout état de cause, le prix, à hauteur de CENT SOIXANTE MILLE euros (160 000 euros), ne pourra être remis au Cédant que conformément à la législation en vigueur et sur justification du paiement de toutes dettes et après radiation ou mainlevée de toutes inscriptions.

Les oppositions seront reçues au domicile élu.

Les frais de séquestre seront à la charge du Cédant.

ARTICLE 27 - INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes, intervient la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BORANE, société civile immobilière au capital de 45 734,71 euros, dont le siège est situé au 128 rue de la Bourgeat, Appartement 213 Grand Roc, 73700 BOURG-SAINT-AURICE, identifiée sous le numéro 351 673 884 et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY, représentée aux présentes par Madame Maryse BLANCHARD et Monsieur Eric BLANCHARD, en qualité de Propriétaire et Bailleur des locaux, qui déclare :

- Avoir été informé du présent compromis de cession de fonds de commerce ;
- Accepter et avoir pour agréable que se réalise la cession de fonds entre les sociétés LA MONTAGNOLE et RESTO GEO PASTA ;
- Préciser que le Cédant ne m'est redevable à ce jour d'aucune somme à quelque titre que ce soit au titre du bail commercial, loyer, charges, impôts ou autres ;
- Renoncer à toutes prohibitions contenues dans le Bail et à demander la résiliation de celui-ci pour quelque motif que ce soit, le tout du fait de la conclusion de la cession du fonds de commerce et renoncer à refuser le renouvellement du bail commercial au motif de la seule conclusion de ladite cession de fonds commercial ;
- Confirmer n'avoir connaissance jusqu'à présent d'aucun motif ou grief à l'encontre du Preneur et exploitant du fonds de commerce, avec qui il n'existe aucun litige, susceptible de remettre en cause le Bail consenti ou de refuser le renouvellement du bail sans payer l'indemnité d'éviction ;
- Confirmer que tous les travaux et aménagements effectués par le Preneur l'ont été avec mon autorisation et renoncer expressément à tous griefs de ce chef ;
- Dispenser les Parties de procéder à la cession définitive du fonds de commerce sous la forme authentique ;
- Dispenser expressément le Cédant de toute clause de solidarité avec le Cessionnaire au titre du bail commercial ;
- Accepter d'ores et déjà, si la vente se réalise, de conclure un nouveau bail commercial directement au profit de l'Acquéreur pour une durée de NEUF (9) années à compter de la prise d'effet de la cession selon les mêmes modalités financières qu'à ce jour, à savoir montant du loyer annuel hors taxe de 15 997,08 euros, et versement d'un dépôt de garantie équivalent à DEUX (2) mois de loyer, une somme équivalent à UN (1) mois de dépôt de garantie étant versée dans le mois suivant la signature du bail commercial, et le solde de ce dépôt de garantie étant versé au plus tard le sixième mois suivant la signature dudit bail commercial, le Bailleur acceptant par ailleurs l'extension de l'affectation des locaux à la « fabrication vente de pâtes fraîches » ;
- Accepter de consentir au Cessionnaire du fonds une promesse unilatérale de vente par laquelle le Bailleur s'engage à vendre au Cessionnaire, si celui-ci en fait la demande, les murs des locaux commerciaux accueillant le fonds de commerce cédé, pour un prix de DEUX CENT MILLE euros (200 000 euros) pendant une durée de TROIS (3) années à compter de la cession définitive du fonds.

ARTICLE 28 - ABSENCE D'INTERMEDIAIRE

Aucun intermédiaire n'est intervenu durant la présente cession. En conséquence, aucune des Parties n'est redevable d'une quelconque somme de ce chef à un tiers.

ARTICLE 29 - CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Le Cessionnaire s'engage à garder secrètes toutes les informations, de quelle que nature qu'elles soient - techniques, commerciales, financières ou autres - qui lui auront été communiquées lors de la négociation. Cette obligation s'impose pendant la durée de la négociation et, en cas d'échec de celle-ci, pendant TROIS (3) années à compter de la constatation de l'échec.

Le candidat à l'acquisition s'engage à faire respecter cette obligation par ses conseils et ses collaborateurs, permanents ou temporaires.

ARTICLE 30 - IMMATRICULATION

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

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

ARTICLE 31 - DECHARGE

Les parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et conclu entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de la présente cession,
- donner décharge pure et simple, entière et définitive, au rédacteur, reconnaissant que l'acte a été dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles relativement aux conditions dudit acte.

ARTICLE 32 - OBLIGATIONS DES HERITIERS ET AYANTS DROIT

Tous les engagements contenus dans la présente convention obligent les héritiers, en ce compris les légataires, du Cédant, fussent-ils mineurs ou incapables, lesquels seront solidairement tenus à son entière exécution.

En revanche, ils n'obligent aucunement ceux du Cessionnaire conformément à ce qui est décidé au sein de l'article « conditions suspensive » ci-dessus relaté.

ARTICLE 33 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront de la compétence exclusive des juridictions du lieu où le fonds est exploité.

ARTICLE 34 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile :

- le Cédant en son siège social tel que mentionné en tête des présentes,
- le Cessionnaire en son adresse personnelle telle que mentionné en tête des présentes.

ARTICLE 35 - FRAIS - POUVOIRS

Les frais et droits des présentes et de leurs suites sont à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige, et notamment les droits d'enregistrement, à l'exception des frais de séquestre qui seront à la charge du Cédant.

Le Cessionnaire reconnaît que le présent compromis de cession de fonds de commerce est rédigé par le Cabinet d'Expertise Comptable IN EXTENSO PAYS DE SAVOIE, 116 avenue du Stade, C.S. 30027, 73 700 BOURG-SAINT-AURICE, et que les honoraires que le Cessionnaire versera au titre de cette prestation seront à sa charge et correspondront à la somme de DEUX MILLE NEUF CENTS euros (2 900 euros) hors taxe. Cette somme sera due que la cession définitive se réalise ou non. Le Cessionnaire reconnaît également que la rédaction de l'acte définitif de vente incombera à IN EXTENSO PAYS DE SAVOIE précité et que les honoraires que le Cessionnaire versera au titre de cette prestation à sa charge correspondront à la somme de MILLE NEUF CENTS euros (1 900 euros) hors taxe.

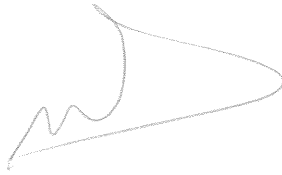
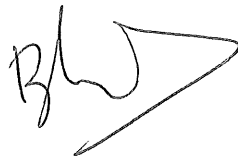
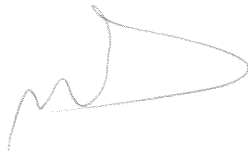

Les frais de séquestres à la charge du Cédant à acquitter au profit de Maître Ollivier PARRACONE sont de SIX CENTS euros (600 euros) hors taxe outre un montant variable de TROIS (3) pour CENT du montant des oppositions.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour effectuer toutes formalités ou demande de documents nécessaire à la rédaction de l'acte de cession.

ARTICLE 36 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent avoir été informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration (peines maximales de 3 ans d'emprisonnements et/ou 45 000 euros d'amende).

Fait à BOURG-SAINT-AURICE,
Le 12 mars 2024,
En TROIS (3) exemplaires,

Le Cédant, La Société LA MONTAGNOLE	
Madame Maryse BLANCHARD,	Monsieur Eric BLANCHARD,
	
Le Bailleur et propriétaire des Locaux, La Société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BORANE	
Madame Maryse BLANCHARD,	Monsieur Eric BLANCHARD,
	

**Le Cessionnaire,
Pour la société AU RESTO GEO PASTA
Monsieur Geoffroy COLLOMB,**



Liste des Annexes

- Annexe 1 : Liste du matériel compris dans la cession du fonds de commerce ;
Annexe 2 : Extrait K bis Cédant en date du 11 mars 2024 ;
Annexe 3 : Etat des inscriptions et privilèges sur les établissements du fonds de commerce à jour au 11 mars 2024 ;
Annexe 4 : Certificat d'absence de procédure collectives du Greffe du 11 mars 2024 ;
Annexe 5 : Bail commercial du 17 novembre 1989 ;
Annexe 6 : Bail renouvelé du 8 février 2007 ;
Annexe 7 : Récépissé déclaration mutation de la licence grand restaurant ;
Annexe 8 : Avis d'échéance du contrat d'assurance MAPA ;
Annexe 9 : Facture de téléphonie et ligne internet SFR ;
Annexe 10 : Facture ligne mobile Nrj mobile ;
Annexe 11 : Contrat de fourniture d'électricité ENGIE ;
Annexe 12 : Contrat de fourniture de gaz Serenipro ANTARGAZ ;
Annexe 13 : Facture de location du Terminal de Paiement Electronique EURO-INFORMATION ;
Annexe 14 : Contrat de location de logiciel de caisse ZATYOO ;
Annexe 15 : Attestation de conformité du logiciel de caisse ;
Annexe 16 : Bilans du Cédant au 30 septembre 2023, 2022, 2021 ;
Annexe 17 : Copie électronique du registre du personnel des 3 dernières années ;
Annexe 18 : Copie du contrat de travail et ses avenants de Madame Véronique ARPIN et dernière feuille de paie ;
Annexe 19 : Copie du registre de sécurité ;
Annexe 20 : Facture de vérification des extincteurs de la Société CHUBB du 5 octobre 2023 ;
Annexe 21 : Copie du rapport de vérification des installation électriques du 8 mars 2023 de la société MORIN ;
Annexe 22 : Facture de dégraissage de la hotte et du conduit de fumée du 10 octobre 2023 de la société DEGRAISS' NET ;
Annexe 23 : Certificat de contrôle de l'étanchéité de l'installation de gaz du 3 août 2023 ;
Annexe 24 : Contrôle d'étanchéité du système de climatisation et réfrigération de la pompe à chaleur du 22 août 2022 ;
Annexe 25 : Facture de pompage du bac à graisses du 13 octobre 2023 VEOLIA ;
Annexe 26 : Facture d'entretien et réparations ponctuels du matériel de la société ESBC ;
Annexe 27 : Diagnostics immobiliers établi par AC ENVIRONNEMENT : amiante, risque, Dpe ;
Annexe 28 : Courrier matérialisant l'acceptation de la dérogation à l'accessibilité des locaux ;
Annexe 29 : Copie de l'avis de Taxe Foncière et d'ordure ménagère 2023 ;
Annexe 30 : Facture d'eau VEOLIA ;
Annexe 31 : Plans des locaux ;
Annexe 32 : Appel de charges de copropriété pour la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2024.

Les annexes sont établies en UN (1) exemplaire original de ¹²⁰ feuillets remis à l'Acquéreur et une copie certifiée conforme par les parties sont remises au Cédant.

Annexe 1 : Liste du matériel compris dans la cession du fonds de commerce :

Description	Quantité	Valeur en euros	
		Unitaire	Total
Batteur DITO SAMA	1	100	100
Armoire froide FERREIRA	1	100	100
Machine à glaçons FERREIRA	1	100	100
Cave à vins FERREIRA	1	100	100
Lave-linge JP MAITRE	1	50	50
Frigo LIEBHERR	1	100	100
Tourelle FERREIRA	1	50	50
Adoucisseur FERREIRA	1	100	100
Congélateur LIEBHERR GTS 6112 CHR	1	50	50
Refrigérateur LIEBHERR IKS 2600	1	50	50
Armoire LIEBHERR	1	150	150
Armoire négative LIEBERH	1	150	150
Cellule de refroidissement INFRICO	1	200	200
Piano FERREIRA	1	500	500
Lm froid meuble 700 GN	1	350	350
Lm froid armoire négative	1	100	100
Four à convection forcée AMBASSADE type CFE 706	1	150	150
Four rational COMBIMASTER	1	500	500
Armoire réfrigérée positive SEDA	1	280	280
Table top LIEBHERR	1	150	150
Sèche-linge	1	300	300
Chauffe-eau Pianaro	1	300	300
Cave à vins Lm Froid	1	1 020	1 020
Lave-vaisselle Lm Froid	1	3 400	3 400
Lave-linge	1	50	50
Salamandre Lm Froid	1	1 500	1 500
Cj soft adaptateur +	1	600	600
Tables - chaises - banquettes	1 lot	3 000	3 000
Ustensiles de cuisine	1 lot	800	800
Micro-onde Lm Froid	1	700	700
Total			15 000 euros

