

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Société :
RCS de : n°
Capital social (*en euros*) :
Siège social :
Représentée par :
Qualité :
Téléphone : Télécopie :
E-mail :
Ci-après dénommée : « Le Cédant »

D'une part,

ET :

Société :
RCS de : n°
Capital social (*en euros*) :
Siège social :
Représentée par :
Qualité :
Téléphone : Télécopie :
E-mail :
Ci-après dénommée : « L'Acquéreur »

D'autre part,

ARTICLE 1 : OBJET

Le Cédant est propriétaire d'un Fonds de commerce (ci-après « le Fonds ») répondant aux caractéristiques suivantes :

Activité exercée : exploitation d'un commerce de Bijouterie-Horlogerie.

Adresse : Rue / voie / :

CP : Ville :

Surface totale : m²

Longueur de Vitrine (commerce de détail) : m²

Nombre de niveaux :

Dépendances cédées avec le Fonds :

€ Caves

€ Parking

Signature :

€ Combles / Sous-toit

Par les présentes, l'Acquéreur s'engage à acquérir ledit Fonds aux conditions ci-après fixées, sans aucune exception ni réserve.

Le Fonds a été évalué :

- € Sur la base d'une évaluation simplifiée établie par les Parties commerçantes (Annexe A) ;
- € Sur la base d'un rapport d'évaluation établi par un expert (Annexe B) ;

La présente cession porte sur tous les biens corporels, incorporels et accessoires compris dans le Fonds et notamment :

Les éléments incorporels suivants : i) la clientèle ou achalandage, clientèle à laquelle il convient de rattacher tous les droits accessoires qui concourent à former et à maintenir les relations entre le Fonds et le public, tels que le nom commercial, l'enseigne, les droits de propriété industrielle (procédés de fabrication, marques de fabrique et de commerce, brevets d'invention, dessins, modèles...), les autorisations administratives ou licences donnant le droit d'exploiter le Fonds, les marchés en cours ; ii) le droit au bail, ou droit de prendre la suite du cédant dans le bail consenti par le propriétaire des locaux où s'exploite le Fonds.

Les éléments corporels suivants : i) le matériel, qui comprend tous les objets mobiliers servant à l'exploitation du Fonds ; ii) les marchandises.

L'Acquéreur, par les présentes, subroge le Cédant dans tous ses droits relatifs au Fonds.

Note juridique : En application des articles R. 214-1 à R. 214-16 du Code de l'Urbanisme, les communes peuvent, à l'intérieur d'une zone délimitée (périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité), exercer un droit de préemption lors des cessions de Fonds de commerce. A ce titre, sous peine de nullité une déclaration de cession préalable de la cession doit être faite à la mairie de situation du Fonds.

ARTICLE 2 : INFORMATION LEGALE

Conformément à l'article L141-1 du Code de commerce, le Cédant porte à la connaissance de l'Acquéreur les informations suivantes :

Le nom du précédent Cédant du Fonds est :

.....

La précédente cession du Fonds est intervenue le :

.....

La précédente acquisition du Fonds a pris la forme suivante (cession à titre onéreux, apport, acte sous seing privé, acte notarié ...) :

.....

Le prix de la précédente cession du Fonds a été fixé à :

- Pour les éléments incorporels :euros
- Pour les marchandises :euros
- Pour le matériel :euros

Total :euros

Le chiffre d'affaires et les bénéfices commerciaux réalisés par le Cédant au cours de chacune des trois dernières années d'exploitation du Fonds, ou depuis l'acquisition du Fonds (en cas de défaut d'exploitation) sont précisés en Annexe des présentes.

Le Fonds cédé est associé à un Bail commercial conclu le pour une durée de , avec le Bailleur suivant :

Nom :

Adresse :

Les Parties sont informées, qu'en application de l'article L141-1 du Code de commerce, l'omission des énonciations ci-dessus prescrites peut, sur la demande de l'Acquéreur formée dans l'année, entraîner la nullité du présent acte de vente.

ARTICLE 3 : GARANTIES ET DECLARATIONS

Le Cédant déclare être seul propriétaire du Fonds et qu'il dispose, s'il agit au nom d'une personne morale, des pouvoirs nécessaires et suffisants pour la représenter. Le Cédant déclare qu'il est habilité à vendre le Fonds et certifie l'exactitude de toutes les informations transmises à l'Acquéreur.

Le Cédant déclare que le Fonds est libre de toute location, occupation et réquisition.

Le Cédant déclare que le Fonds ne se trouve grevé, au jour de la signature des présentes, d'aucune inscription, nantissement ou privilège, d'aucune servitude, hypothèque, sûreté ou emprise administrative qui serait de nature à compromettre les droits de l'Acquéreur.

Le Cédant s'engage à fournir les titres, certificats, documents, baux et contrats qu'il peut avoir en sa possession, sans toutefois être tenu de fournir de mise à jour de ceux-ci. Le Cédant déclare n'avoir reçu aucun avis d'une autorité compétente indiquant que le Fonds n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur ni aucun avis d'un assureur à la suite duquel il n'aurait pas remédié de façon complète.

Conformément aux articles L141-2 et s. du Code de commerce, au jour de la présente cession, le Cédant et l'Acquéreur ont visé tous les livres de comptabilité qui ont été tenus par le Cédant durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente, ce nombre étant réduit à la durée de possession du fonds si elle a été inférieure à trois ans, ainsi qu'un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice et le mois précédant celui de la présente cession.

Ces livres ont font l'objet d'un inventaire signé par les parties, dont un exemplaire a été remis à chacune d'elles. Le Cédant met ces livres à la disposition de l'Acquéreur pendant trois ans, à partir de son entrée en jouissance du Fonds.

En toutes hypothèses, le Cédant est, nonobstant toute stipulation contraire, tenu de la garantie à raison de l'inexactitude de ses énonciations dans les conditions édictées par les articles 1644 et 1645 du code civil.

Le Cédant déclare que le Fonds :

- € Est exempt de tout vice et/ou irrégularité ;
- € Est affecté du vice et/ou de l'irrégularité suivante : Le Cédant s'engage à remédier à ce vice et/ou à cette irrégularité, à ses frais, dans un délai maximum de jours suivant la signature des présentes.

Le Cédant déclare que le Fonds :

- € A fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique
- € N'a pas fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique

Le Cédant déclare :

- € Qu'il a déposé antérieurement un permis de construire sur les locaux du Fonds ;
- € Qu'il n'a pas déposé antérieurement un permis de construire sur les locaux du Fonds ;

Le Cédant déclare que les locaux du Fonds :

- € Ont été à un moment quelconque, composés d'amiante : Oui / Non
- € Ont fait l'objet d'un arrêté de péril : Oui / Non
- € Ont fait l'objet d'une occupation illicite : Oui / Non

Le Cédant atteste qu'à sa connaissance, aucun avis de non-conformité n'a été émis par les autorités municipales ou autres concernant les locaux du Fonds (sécurité des locaux, accès des personnes handicapées ...).

Le Cédant déclare qu'il a obtenu le consentement de son conjoint à la vente, si ce consentement est requis par son régime matrimonial.

Le Cédant, s'il n'est lui-même propriétaire des murs où le Fonds est exploité, déclare avoir informé le Propriétaire Bailleur de la présente cession et qu'aucune clause d'agrément de l'Acquéreur n'est opposable à ce dernier. Le Cédant déclare avoir informé l'Acquéreur des éventuelles restrictions d'exercice d'activités économiques stipulées au Bail conclu avec le Bailleur.

L'Acquéreur déclare qu'il souffrira les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever le Fonds vendu : il profitera des servitudes actives, s'il en existe. Il ne pourra exercer aucun recours contre le Cédant du chef des servitudes, droit de mitoyenneté ou autres, éventuellement invoquées par des tiers.

L'Acquéreur déclare qu'il a parfaitement inspecté le Fonds avant la date de signature des présentes.

L'Acquéreur s'engage à assumer, pour et à l'acquit du Cédant, les contrats de location des accessoires inclus dans le Fonds, le présent acte de vente étant réputé être une cession du Cédant à l'Acquéreur de tous les droits, recours et obligations découlant desdits contrats.

ARTICLE 4 : PRIX DE CESSION

Signature :

Les parties ont convenu d'un prix de vente total du Fonds de Euros
(chiffres et lettres) décomposé comme suit :

- Pour les éléments incorporels :euros
- Pour les marchandises :euros
- Pour le matériel :euros

Total :euros

L'Acquéreur s'engage à remettre au Cédant, à la signature des présentes, un chèque de banque certifié du montant ci-dessus désigné, à l'ordre du Cédant.

L'Acquéreur s'engage à payer les honoraires inhérents à la rédaction du présent acte de cession, les frais de publicité, ainsi que les frais exigibles en vertu de la loi concernant les droits sur les mutations immobilières. L'Acquéreur est informé qu'aux termes de l'article 719 du Code général des impôts, les mutations à titre onéreux de Fonds de commerce, sont taxables dans les conditions fixées à l'Annexe C des présentes.

Le Cédant s'engage à payer les réajustements liés au paiement des provisions et charges de copropriété de l'immeuble abritant les locaux du Fonds et au paiement des taxes municipales, des frais d'électricité. Il est entendu que lesdits réajustements seront calculés du jour de la signature des présentes.

Les Parties sont informées qu'en application de l'article 1684 du Code Général des Impôts, l'Acquéreur peut être tenu solidairement responsable avec le Cédant, du paiement de l'impôt sur les bénéfices lorsque ceux-ci n'ont pas été déclarés avant la date de la présente cession.

Les Parties déclarent se prévaloir de tous les avantages fiscaux applicables à la présente cession et notamment ceux relatifs à l'exonération de l'imposition des plus-values.

ARTICLE 5 : FORMALITES LEGALES DE CESSION

L'Acquéreur prend en charge les formalités légales de cession du Fonds et notamment la déclaration fiscale de mutation ainsi que les formalités de publication de la cession dans un journal d'annonces légales habilité.

Les Parties sont informées que la présente cession de Fonds doit, dans les plus brefs délais et au plus tard dans le délai de trente jours à compter de la date des présentes, faire enregistrer l'acte de vente auprès de l'administration fiscale qui percevra des droits d'enregistrement. Le centre des impôts compétent est, pour les actes sous seing privé, celui de la situation du Fonds. Il est entendu que les droits d'enregistrement sont supportés par l'Acquéreur.

En application de l'article L141-12 du Code de commerce, la publication dans un journal d'annonces légales habilité doit intervenir dans un délai de quinze jours suivant la signature des présentes, l'Acquéreur ayant l'obligation de s'adresser à un journal habilité à publier des annonces légales dans le département du lieu où le Fonds est exploité.

Dans le délai de quinze jours suivant cette première publication légale, la vente du Fonds devra également être publiée au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC) du Greffe du Tribunal de Commerce de situation du Fonds.

ARTICLE 6 : DECLARATION DE SINCERITE

Les Parties déclarent que leur consentement aux présentes n'est le résultat d'aucune représentation ou condition qui n'y est pas écrite. Le prix fixé n'a donné lieu à aucune dissimulation.

ARTICLE 7 : CLAUSE DE NON ETABLISSEMENT

Le Cédant s'engage à ne pas acquérir ni exploiter un Fonds portant sur la même activité que celui cédé, dans un périmètre géographique de kilomètres et pendant une durée de année suivant la signature des présentes. Il est entendu que la contrepartie de la présente clause de non établissement, assimilée à une parfaite obligation de non concurrence, a été intégrée au prix de cession du Fonds.

ARTICLE 8 : CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent de bonne foi, à respecter la plus stricte confidentialité sur les informations échangées au titre de la présente cession, pendant une année suivant la date de signature des présentes.

ARTICLE 9 : REMUNERATION DES MANDATAIRES

Exception faite des frais d'acte, le Cédant fait son affaire personnelle de la rémunération due à un Mandataire immobilier éventuellement intervenu dans la réalisation de la présente cession. L'Acquéreur, quant à lui, déclare, vis-à-vis de tout intermédiaire immobilier, avoir agi de bonne foi et n'être lié par aucun Bon de visite.

ARTICLE 10 : RESOLUTION JUDICIAIRE

En cas de résolution judiciaire ou amiable de la présente cession, le Cédant est tenu de reprendre tous les éléments du Fonds qui ont fait partie de la vente, même ceux pour lesquels son privilège et l'action résolutoire sont éteints.

Le Cédant est comptable du prix des marchandises et du matériel existant au moment de sa reprise de possession d'après l'estimation qui en est faite par expertise contradictoire, amiable ou judiciaire, sous la déduction de ce qui peut lui rester dû par privilège sur les prix respectifs des marchandises et du matériel, le surplus, s'il y en a, devant rester le gage des créanciers inscrits et, à défaut, des créanciers chirographaires

ARTICLE 11 : LITIGES

En cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties, d'une ou plusieurs des obligations prévues par les présentes, les Parties s'engagent à rechercher un accord amiable pour examiner les moyens d'y

remédier.

En cas de litige relatif à l'exécution du présent contrat de vente, attribution exclusive de juridiction est faite aux Tribunaux de [Ville et Pays] qui appliqueront la loi française.

Fait en exemplaires originaux

A :

Le :

Pour le Cédant

Cachet / Signature :

Pour l'Acquéreur

Cachet / Signature :

ANNEXE A : EVALUATION DU FONDS DE COMMERCE

I. FONDS DE COMMERCE

Signature :

Montant, prix ou évaluation :		€
Charges :		€
Type de droit :	☒ pleine propriété ☐ nue propriété ☐ usufruit	
Date origine de propriété :	JJ/MM/AAAA	
Date jouissance :	JJ/MM/AAAA	
II. CARACTÉRISTIQUES DU FONDS		
Identification du fonds		
N° Siren :		
Code activité :		
Nature activité :		
• Bail		
Nature :		
Date :		
Durée :		
Montant annuel :		€
Nom du bailleur :		
Adresse du bailleur :		
• Adresse du fonds		
N° et nom de la voie :		
Code postal :		
Commune :		
• Détail du prix		
Éléments incorporels :		€
Matériel :		€
Marchandises :		€
Nantissement éventuel :		€
Domicile d'opposition :		
• Données chiffrées sur les exercices précédents		
Exercice N - 1		
Période du	JJ/MM/AAAA	au JJ/MM/AAAA

Signature :

CA TTC :		
Résultat :		
Devise :		
Régime :		
Nature :		
Exercice N - 2		
Période du	JJ/MM/AAAA	au JJ/MM/AAAA
CA TTC :		
Résultat :		
Devise :		
Régime :		
Nature :		
Exercice N - 3		
Période du	JJ/MM/AAAA	au JJ/MM/AAAA
CA TTC :		
Résultat :		
Devise :		
Régime :		
Nature :		
• Lieu de dépôt des déclarations :		
• Origine de propriété		
précédent Cédant ou propriétaire :		
Nom, prénom :		
Adresse :		
Mutation :		
Date :	JJ/MM/AAAA	
Nature :		
Détail du prix ou de l'évaluation :		
Clientèle :		

Signature :

Droit au bail :	
Matériel :	
Inscription ou licence :	
Devise :	☐ francs ☐ euros
Fond créé le :	

ANNEXE B : RAPPORT D'EXPERTISE D'EVALUATION DU FONDS DE COMMERCE

LE SOUSSIGNE :

Dénomination Sociale :

Forme juridique [*SARL, SA, SAS ...*] :

Numéro d'enregistrement [*RCS, SIRET ...*] :

Capital social (*pour les Sociétés, en euros*) :

Siège social : Rue / voie / :

CP : Ville : Pays :

Représentant légal : Fonction :

Téléphone : Télécopie : E-mail :

Ci-après dénommé (e) : « L'Expert »

ARTICLE 1 - OBJET

L'Expert a été mandaté par (ci-après « le Mandant ») par lettre de mission pour procéder à une évaluation du Fonds de commerce identifié ci-après (« le Fonds »). L'objectif de la présente évaluation est : (*exemple : le rachat du Fonds, la mise en vente du Fonds, une évaluation du Fonds sur requête judiciaire*).

Le Fonds évalué présente, en son état actuel, les caractéristiques suivantes :

Situation géographique :

Rue / voie / :

CP :

Ville :

Surface totale : m²

Présence de WC : m²

Présence d'une Salle d'eau : m²

Présence de Rangements : m²

Surface de la Vitrine (commerce de détail) : m²

Exploitant du Fonds :

Signature :

Dénomination Sociale :
Forme juridique :
Numéro d'enregistrement [RCS, SIRET ...] :
Capital social :
Représentant légal :
Fonction :
Téléphone :
Télécopie :
E-mail :

Date de création du Fonds :

Affectation du Fonds (*exemple : restauration*) :

Le Fonds a été visité par l'Expert le :

L'exactitude de ces éléments est établie par les documents légaux et financiers joints en Annexe des présentes (extrait K-Bis ...).

ARTICLE 2 – CLAUSE DE RESERVE

Le présent rapport d'évaluation a été établi sur la base des comptes annuels de l'exercice clôturé letels qu'ils ont été communiqués, sans audit préalable, par le Gérant en exercice. La présente évaluation a été établie en retenant l'hypothèse de la poursuite des activités dans des conditions économiques comparables et à la lumière des facteurs de commercialité applicables à la date de signature des présentes.

L'Expert n'a pas procédé à une analyse des nantissements ou gages grevant éventuellement le Fonds. Une copie des inscriptions de nantissement peut être demandée par le Mandant auprès du greffe du Tribunal de commerce. Le Mandant est informé qu'au titre de l'article L.142-2 du Code de commerce, sont seuls susceptibles d'être compris dans le nantissement comme faisant partie du Fonds : l'enseigne et le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage, le mobilier commercial, le matériel ou l'outillage servant à l'exploitation du fonds, les brevets d'invention, les licences, les marques, les dessins et modèles industriels, et généralement les droits de propriété intellectuelle qui y sont attachés.

Les informations données par le présent rapport d'évaluation sont soumises à une garantie d'éviction telle que stipulée en Annexe et donnée par le Gérant en exercice.

ARTICLE 3 – DEONTOLOGIE

Pendant l'exécution de sa mission, l'Expert a :

- procédé à son évaluation dans l'honneur, la dignité et la correction,
- accompli ses tâches en toute impartialité,
- conserver son indépendance en excluant toute pression ou influence,
- conclu en toute conscience et bonne foi,
- respecté le secret professionnel,
- déposé le présent rapport dans les délais convenus.

ARTICLE 4 – METHODE D'EVALUATION

L'Expert a privilégié une technique d'évaluation du Fonds basée sur sa valeur patrimoniale majorée d'un taux de rentabilité. La valeur totale des actifs corporels et incorporels du Fonds a été fixée en fonction du prix d'achat, minoré de l'amortissement et de l'état d'usure. La rentabilité est fixée selon le pourcentage suivant : [30 % à 120 %] du Chiffre d'affaires annuel moyen hors taxes

Note : la rentabilité peut aussi être fixée en multiple, de 1 à 3, le bénéfice net moyen ou multipliant de 1 à 2, le bénéfice net moyen s'il est majoré du salaire du dirigeant.

Le montant de l'évaluation est à pondérer ou majorer en fonction des éléments de la Clause de « Critères de commercialité ».

Indépendamment de l'évaluation arithmétique du Fonds, l'Expert utilise les acronymes suivants pour présenter une appréciation complémentaire :

P.P. : point positif

P.N : point négatif

N. : neutre

ARTICLE 5 – EXPERTISE DES ACTIFS DU FONDS

Les actifs du Fonds sont évalués comme suit :

ACTIFS CORPORELS

MOBILIER : Euros HT

Se décomposant comme suit :

Meubles :

Equipements informatiques :

Téléviseurs :

Petit mobilier :

Petit équipement :

Divers :

Observations :(exemple : mobilier en bon état, état moyen, hors d'usage).

EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION : Euros HT

Se décomposant comme suit :

Machines d'exploitation :

Appareillage divers :

Petit outillage :

Observations :(exemple : mobilier en bon état, état moyen, hors d'usage).

AGENCEMENTS ET DECORATION : Euros HT

Se décomposant comme suit :

Objets de décoration :

Divers :

Observations :(exemple : mobilier en bon état, état moyen, hors d'usage).

Il est entendu que les marchandises et le stock n'entrent pas dans la valeur du Fonds.

ACTIFS INCORPORELS

CLIENTELE : Euros HT

Nombre de clients / jours :

Panier moyen / jour :

Nombre de clients :

DROIT AU BAIL : Euros HT

ENSEIGNE COMMERCIALE : Euros HT

NOM COMMERCIAL : Euros HT

MARQUES ET BREVETS : Euros HT

Le Fonds inclut la marque *semi-figurative française* n° / *verbale française* n° enregistrée à l'Institut National de la Propriété Industrielle – INPI le L'exactitude de ces éléments est parfaitement établie par le certificat d'identité de la marque ou l'extrait du Registre des marques INPI annexé aux présentes.

Le Fonds inclut le Brevet n° déposé à l'Institut National de la Propriété Industrielle – INPI le L'exactitude de ces éléments est parfaitement établie par le certificat de dépôt de l'INPI annexé aux présentes.

Observations :(exemple : redevances de dépôt à jour).

NOMS DE DOMAINE : Euros HT

Le Fonds est propriétaire des noms de domaine suivants, conformément aux informations du Registre Whois :

.....

Observations :(Exemple : redevances de dépôt à jour).

LOGICIELS : Euros HT

Le Fonds est propriétaire des logiciels et licences suivantes, conformément aux documents de licence et documents comptables :
.....

Observations :(Exemple : redevances de licences à jour).

ARTICLE 6 – CRITERES DE COMMERCIALITE

L'Expert informe le Mandant des critères de commercialité suivants qui peuvent influencer de façon négative ou positive sur l'évaluation du Fonds :

Situation géographique : (Exemple : P.P)

Vétusté des locaux :

Stock existants :

Perspectives d'évolution du quartier :

Caractéristiques des locaux :

Facteurs locaux de commercialité :

Prix des loyers couramment pratiqués dans le voisinage ;

Exemple : constituent des points positifs les éléments suivants :

- installation de nouvelles enseignes de notoriété
- nouvelles constructions d'habitats
- bonne desserte par les transports en commun
- augmentation de la population
- ouverture d'une galerie ou d'un centre commercial
- création de parcs de stationnement
- zones piétonnes

ARTICLE 7 –CHIFFRES CLES D'EXPLOITATION DU FOND

Dates d'arrêté de l'exercice	N - 3	N - 2	N - 1
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois
Soldes intermédiaires de gestion			
Chiffre d'affaires en K euros			
Total des Ventes :			
Totale des Achats :			
Variation de stocks			

Total Achats			
Marge commerciale			
Marge commerciale en %			
Sous-traitance :			
Marge brute de production			
Marge brute de production en %			
Charges externes			
Valeur ajoutée en % CA			
Excédent brut d'exploitation			
Excédent brut d'exploitation en % CA			
Résultat d'exploitation			
Résultat courant			
Résultat net			
Capacité d'autofinancement			
Autofinancement disponible			
Structure financière			
Capitaux propres			
Dettes financières à moyen et long terme			
Immobilisations brutes			
Amortissements			
Total actif			
Moyens d'exploitation			

Equipement productif en K euros Effectif Taux d'endettement (Dettes moyen long terme/ Engagements crédit-bail mobilier Situation financière Fonds de roulement Besoins en fonds de roulement BFR Trésorerie Besoins d'exploitation Crédit clients Crédit fournisseurs Délai de rotation des stocks de marchandises BFR en jours de CA Ratios d'appréciation financière Croissance CA en % CA / Effectif Frais de personnel en % CA Part salaires/ VA Frais financier en % CA			
---	--	--	--

ARTICLE 8 – EXPERTISE SUR LA CROISSANCE

Le chiffre d'affaires de l'Exploitant du Fonds est en progression constante sur les 3 derniers exercices. Le niveau des ventes sur l'année est nettement au delà des objectifs fixés laissant à penser que le CA de l'année devrait être également en progression. Les ventes ont augmenté de façon importante depuis avec une marge de % sur l'année

Avis de l'Expert : (*exemple : P.P*)

ARTICLE 9 – EXPERTISE SUR LES BESOINS D'EXPLOITATION

Les besoins d'exploitation de l'Exploitant du Fonds sont les suivants pour l'exercice :

- un crédit clients de jours,
- un crédit fournisseurs de jours,
- une rotation des stocks de matières premières de jours.

Le besoin en fonds de roulement d'exploitation représente moins de jours de chiffre d'affaires.

Avis de l'Expert :

ARTICLE 10 – EXPERTISE SUR LA SITUATION FINANCIERE

La structure financière de l'Exploitant du Fonds se caractérise par :

- des fonds propres de K euros
- des dettes financières d'un montant deK euros
- des immobilisations brutes incorporelles deK euros
- des immobilisations brutes corporelles deK euros

Les immobilisations sont amorties à hauteur de %

La structure financière de l'Exploitant du Fonds est d'un niveau (faible à bon) avec un taux d'endettement qui est de %.

Avis de l'Expert :

ARTICLE 11 – EXPERTISE SUR LA RENTABILITE FINANCIERE

La rentabilité d'exploitation (EBE/CA) pour l'année est de % du chiffre d'affaires après rémunération du gérant.

Avis de l'Expert :

ARTICLE 12 – EVALUATION

Au titre des actifs corporels et incorporels constatés et de la rentabilité du Fonds, l'Expert a évalué le Fonds à la somme globale de Euros HT soumise à une marge de variation de % selon les critères de commercialité appliqués.

ARTICLE 13 – CLAUSE DE NON PUBLICATION

Le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

Fait en exemplaires originaux
Annexes : Oui / Non (*barrer la mention inutile*)
Nombre de pages (*annexes comprises*) :

Pour l'Expert
Le : / /
Cachet / Signature :

Liste des documents et informations mis à la disposition par le Mandant et utilisés par l'Expert aux fins de sa mission d'évaluation : titre de propriété, baux originaux ou copies avec avenants, quittances de loyer, plans originaux, Extrait K-Bis du locataire / 3 dernières Liasses fiscales du locataire / Certificat de marque et de brevets.

ANNEXE C – DROITS D'ENREGISTREMENT

Le droit d'enregistrement et les taxes additionnelles sont perçus sur le prix, augmenté des charges, ou, si elle est supérieure, sur la valeur vénale. Pour les biens mobiliers d'investissement d'un fonds de commerce, le prix s'entend d'un prix hors TVA, quel que soit le régime fiscal de ces biens au regard de la TVA. Les charges sont réparties, s'il y a lieu, proportionnellement aux prix respectifs des marchandises neuves et des autres éléments du fonds. Les mutations à titre onéreux de fonds de commerce, de clientèle et les conventions assimilées sont soumises à un droit d'enregistrement perçu au profit de l'État et aux taxes additionnelles départementale et communale selon le barème suivant.

Fraction de la valeur taxable	Tarif applicable			
	Droit budgétaire	Taxe départementale	Taxe communale	Cumul
N'excédant pas 23 000€	0	0	0	0

Signature :

Comprise entre 23 000€ et 107 000€	2%	0,60%	0,40%	3%
Comprise entre 107 000€ et 200 000€	0,60%	1,40%	1%	3%
Supérieure à 200 000€	2,60%	1,40%	1%	5%

Cas particulier des marchandises neuves

On entend par « marchandises neuves », les biens qui sont l'objet direct du commerce exploité dans le fonds, c'est-à-dire ceux qui sont destinés à être vendus. Les matières premières, qui entrent dans la fabrication, sont assimilées aux marchandises neuves. Les ventes de marchandises neuves corrélatives à la cession ou à l'apport en société d'un fonds de commerce ou cédées dans le cadre d'une convention de successeur sont exonérées du droit d'enregistrement ainsi que des taxes additionnelles lorsqu'elles donnent lieu à la perception de la TVA (art. 723, 1er al du CGI).

En principe, dans le cas contraire, les marchandises neuves garnissant le fonds ne sont assujetties qu'à un droit de 1,50% à condition qu'il soit stipulé, en ce qui les concerne, un prix particulier et qu'elles soient désignées et estimées article par article dans un état distinct, dont quatre exemplaires, rédigés sur des formules spéciales fournies par l'administration (état n° 2676), doivent rester déposés au service des impôts auprès duquel la formalité est requise (art. 723, 2e al. du CGI).

Toutefois, certaines cessions de marchandises neuves qui sont dispensées du paiement de la TVA sont susceptibles de ne pas être soumises au droit d'enregistrement.

Un régime spécial est applicable aux cessions portant sur les marques de fabrique : si elles sont exploitées, elles sont soumises aux dispositions de l'article 719. En revanche, non exploitées, elles sont soumises à la TVA.

Un régime spécial (CGI, art. 731) est applicable aux cessions portant sur :

- les brevets d'invention : les cessions de brevets exploités donnent ouverture au droit fixe de 125€. Si le brevet n'est pas exploité, la cession s'analyse en une vente de meubles.
- les droits de possession industrielle : ces cessions sont également assujetties au droit fixe de 125€ s'ils ne sont pas cédés en même temps que tout ou partie du fonds de commerce dont ils dépendent.

Une taxation réduite est également applicable, sous conditions, aux cessions de fonds de commerce et clientèle réalisées dans des zones de redynamisation urbaine (ZRU), dans des zones franches urbaines (ZFU) et dans des zones de revitalisation rurale (ZRR).

La cession en pleine propriété de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de fonds agricoles ou de clientèle d'une entreprise individuelle à un salarié ou à un membre de sa famille en vue de poursuivre l'exploitation, bénéficie sous certaines conditions, d'un abattement de 300 000 €.

ANNEXE D : DECLARATION DE GARANTIE D'EVICITION DU CEDANT

Le Gérant déclare avoir donné par les présentes à l'Acquéreur, les garanties sur la situation passive de la Société exploitant le Fonds, établie au (Date de clôture du dernier exercice), dans les termes et suivant les modalités ci-après exprimées, en affirmant l'exactitude des déclarations dont il s'agit, ainsi qu'en se portant garant de la parfaite exécution desdites garanties.

1) Bilans et comptes de résultat

Les comptes arrêtés au ont été établis conformément aux normes comptables en vigueur et aux méthodes énoncées dans leur annexe, celles-ci sont appliquées de la même façon que les années antérieures, et en conséquence, les comptes donnent une image fidèle et complète de la situation patrimoniale et du résultat de la Société.

La Société n'a pas, à la date de l'arrêté des comptes :

D'autre dette ou obligation légale, contractuelle, conditionnelle ou éventuelle, résultant d'une opération réalisée à ladite date d'arrêté des comptes ou antérieurement à celle-ci et notamment aucune obligation ou dette commerciale, fiscale, administrative ou de cotisation sociale, d'engagement hors bilan, sûretés, cautionnements, avals, garanties, lettres de crédit, lettre d'intention, accreditifs ou tout autre engagement

2) Provisions

La Société a constaté toutes les provisions pour dépréciation, risques ou charges conformément aux normes comptables et aux usages professionnels.

3) Personnel

Le Code du travail et la convention collective applicable a toujours été scrupuleusement respectée dans la Société.

4) Assurance

La Société est régulièrement couverte contre tous les risques auprès de compagnies notoirement solvables.

5) Litiges

La Société n'est responsable d'aucune violation de dispositions législatives, réglementaires, de décisions juridictionnelles, prescriptions ou contrats de subventions.

6) Impôts et charges sociales

La Société a effectué toutes déclarations obligatoires, sociales, fiscales, parafiscales, douanières et les impôts et cotisations sociales dus par elle ont été payés auurs échéances exactes.

Il n'existe pas d'action, de procès, de réclamations ou d'enquête en cours ou imminente à la connaissance du Cédant, à l'encontre de la Société, en ce qui concerne tous impôts, droits douaniers et charges sociales.

7) Nantissements – Privilèges – Hypothèques

Il n'existe aucun nantissement, privilège, hypothèque ou droit quelconque au profit de tiers sur les actifs ou sur le Fonds de commerce de la Société.

8) Caractère complet des déclarations

Le Gérant a révélé à l'Expert toutes les Informations importantes nécessaires à l'évaluation de la Société, notamment quant à sa situation financière et commerciale, à son exploitation et à sa gestion et aucune information n'a été conservée par-devers lui, qui aurait pu influencer sensiblement le Cessionnaire dans sa décision de procéder à la signature de la cession.

ANNEXE E

Photographies du Fonds / Local commercial