

## VENTE DE FONDS DE COMMERCE

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

➤ **La Société HOTEL RESTAURANT DU STADE,**

société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 €, dont le siège social est sis Avenue du Stade 73700 BOURG SAINT-MAURICE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 306 926 171 RCS CHAMBERY, représentée aux présentes par ses Gérants, Monsieur Yannick Auguste Hector GAZENGEL et Madame Patricia LEBLOND GAZENGEL, dûment habilités à cet effet selon délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire du 2 novembre 2017, dont copie est jointe en annexe,

*Ci-après dénommée "le Cédant",  
D'UNE PART,*

### ET

➤ **La Société LE BSM,**

société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 253 avenue du Stade 73700 BOURG SAINT-MAURICE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 833 976 079 RCS CHAMBERY, représentée aux présentes par son gérant, Monsieur Frédéric Louis Albert USANNAZ, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des dispositions statutaires,

*Cessionnaire",*

*Ci-après dénommée "le  
D'AUTRE PART,*

Lesquelles, déclarent avoir préalablement arrêté directement entre elles leurs conventions.

### IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LA MOTTE SERVOLEX du 15 novembre 2017, le Cédant a cédé au Cessionnaire, sous réserve de la réalisation de diverses conditions suspensives, un fonds de commerce d'hôtel bar restaurant, connu sous l'enseigne RELAIS DE LA VANOISE, sis et exploité à Avenue du Stade 73700 BOURG SAINT-MAURICE,

Pour lequel il est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 306 926 171 RCS CHAMBERY et sous le numéro SIRET 306 926 171 00019.

Après avoir constaté la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives à ce jour, les parties ont donc convenu ce qui suit :

YG      FU  
            76

**CECI EXPOSE****IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le Cédant vend, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, au Cessionnaire, qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit.

**DESIGNATION DU FONDS**

Un fonds de commerce d'hôtel bar restaurant, connu sous l'enseigne RELAIS DE LA VANOISE, sis et exploité à Avenue du Stade 73700 BOURG SAINT-MAURICE, comprenant :

**1. Les éléments incorporels suivants :**

- le nom commercial et l'enseigne RELAIS DE LA VANOISE ;
- la clientèle et l'achalandage y attachés ;
- le bénéfice de la licence de IV, délivrée par la Commune de BOURG SAINT MAURICE, le 19 septembre 1988 ;
- le droit pour le temps qui reste à courir au bail ci-après énoncé du 29 novembre 1990, portant sur les locaux dans lesquels le fonds de commerce cédé est exploité ;
- le droit au numéro de téléphone du fonds de commerce numéro 04 79 07 11 34, ainsi que le droit au numéro de télécopie dudit fonds numéro 04 79 07 11 34 et à l'adresse internet ;
- le droit au site internet web du fonds de commerce ;
- le droit à la page internet web du fonds de commerce ;

**2. Les éléments corporels suivants :**

- les instruments, matériel, livres et autres documents tant graphiques qu'informatiques servant à l'exploitation du fonds de commerce ;
- le mobilier, meublant ou non, servant à l'exploitation du fonds de commerce ;
- les agencements et installations réalisés et financés par le vendeur.

**3. Et les marchandises et les matières premières diverses**, de vente courante, non périmées, de bonne présentation et valeur marchande qui se trouve dans le fonds de commerce présentement cédé et ses dépendances.

**INVENTAIRE DES MARCHANDISES**

Seul le stock de fuel et de gaz est cédé à l'exclusion de toute autre marchandise. Le prix du stock, n'est pas compris dans le prix du fonds de commerce énoncé ci-après, mais a été défini à prix de factures, dont un exemplaire demeure annexé aux présentes et s'élève à 1 936,48 € hors taxes.

FU  
R6

Le stock est payé comptant ce jour.

En ce qui concerne la TVA afférente à la totalité du stock, elle est également réglée par chèque par le Cessionnaire ce jour selon facture détaillée produite par le Cédant faisant ressortir le montant de cette taxe. Il est toutefois précisé que cette cession de marchandises pourra être dispensée du paiement de la TVA si les parties en conviennent et respectent l'instruction de l'administration fiscale en date du 3 octobre 1996.

### DECLARATION PAR LE CEDANT SUR LA ROTATION DU STOCK

Le Cédant déclare que son stock ne comprend pas de lignes de produits en quantité anormale par rapport à la rotation habituelle des marchandises du fonds de commerce.

**Tel que ce fonds de commerce existe en son état actuel, avec tous ses éléments, ci-dessus mentionnés et tel que le Cessionnaire déclare parfaitement 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.**

### ORIGINE DE PROPRIETE

Le Cédant déclare que le fonds de commerce sus-désigné lui appartient pour l'avoir acquis de Madame Marie VASSONEY née BONDY, suivant acte du ministère de Maître FUMEX, notaire à MOUTIERS, en date du 25 juin 1976,

Moyennant le prix principal de 300.000 Francs, s'appliquant, savoir :

- aux éléments incorporels pour la somme de CENT SOIXANTE MILLE FRANCS (160.000 F) ;
- aux matériel et mobilier pour la somme de CENT QUARANTE MILLE FRANCS (140.000 F).

Cet acte a été publié conformément à la loi dans le ressort du Tribunal de commerce d'Albertville, dans le journal LA RENAISSANCE SAVOYARDE du 10 juillet 1976.

### ENONCIATION DU BAIL

Les biens immobiliers dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné, ont été loués par la SCI IMMOBILIERE DU NANTET - NIEROZ FRERES à la Société HOTEL RESTAURANT DU STADE aux termes d'un acte de bail commercial reçu par Maître Bernard BRUNET, notaire à BOURG SAINT MAURICE, le 29 novembre 1990.

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de neuf années qui a commencé à courir le 1er mai 1985, aux conditions particulières suivantes :

#### - Désignation des locaux loués :

*Sur la Commune de BOURG SAINT MAURICE (Savoie), un bâtiment à usage d'hôtel, édifié sur un terrain figurant au cadastre rénové de ladite Commune, au lieudit "Rochefort", à la section H sous le numéro 1406 d'une contenance de 4 ares 05 centiares, comprenant :*

- Au sous-sol : une chaufferie et deux caves, - Au rez-de-chaussée : un bureau de réception, un bar, WC avec lavabo, une salle de restaurant, une cuisine, et une terrasse couverte,

YG FB

- *au-dessus* : treize chambres sur deux niveaux plus une lingerie,

- *Et encore au-dessus un appartement comprenant un séjour-cuisine, deux chambres, une salle de bains, WC. Tels au surplus que ces locaux se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans réserve.* ;

- Destination des locaux loués :

*Le bien loué devra servir exclusivement à l'exploitation d'un hôtel restaurant bar. Dans les conditions prescrites par la loi, LE LOCATAIRE aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, et de demander au BAILLEUR l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail, sous réserves de l'existence pour LE BAILLEUR lui-même de cette faculté.* ;

- Conditions :

*Ce bail a été consenti sous diverses charges et conditions, dont le cessionnaire déclare avoir une parfaite connaissance pour en avoir reçu une copie du cédant dès avant ce jour, en vue du présent acte.*

- Cession – Sous-location :

*12°) Il ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou 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. 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 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 auxquelles le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire sera remise sans frais pour lui.* ;

Par courriel en date du 8 novembre 2017, annexé aux présentes, le bailleur a indiqué ne pas s'opposer à la cession du fonds de commerce par acte sous-seing-privé.

- Loyers : Ce bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel initial de 166.027,00 Francs hors taxes payable annuellement et d'avance le 1er mai de chaque année et pour la 1ère fois le 1er mai 1985, porté depuis le 1er octobre 2011 à la somme annuelle de 44.950 € hors taxes ;

Ledit bail a été fait sous diverses charges et conditions que les parties soussignées se dispensent de relater ici, en ayant parfaite connaissance.

Le Cessionnaire reconnaît avoir une copie de tous les documents relatifs au bail et de tous les documents annexes dont les deux décisions de justice rendues les 6 octobre 2015 (RG N° 14/01170) et 18 octobre 2016 (RG N° 15/00133) par la 1<sup>ère</sup> section de la Chambre Civile de la Cour d'Appel de CHAMBERY.

Yc  
FJ  
Rb

### DECLARATIONS PAR LE CEDANT

Le Cédant déclare et certifie :

- Que le propriétaire actuel des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné est actuellement la SCI IMMOBILIERE DU NANTET - NIEROZ FRERES ;
- Que le montant annuel du loyer est de 49.794,36 € hors taxes et que le dernier loyer correspondant à la période du 1er octobre 2017 au 31 janvier 2018 a été versé le 1<sup>er</sup> novembre 2017, pour un montant de 12.448,59 € hors taxes (soit 14.938,31 € TTC) ;
- Qu'à sa connaissance, il n'existe aucune contestation sur la validité du bail, ni aucune autre instance qui aurait pour conséquence d'empêcher son renouvellement normal ;
- Qu'il n'existe actuellement aucune procédure ni difficulté avec les propriétaires des lieux loués ;
- Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail sus-désigné ou à la législation concernant les baux commerciaux n'a été commise jusqu'à ce jour, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail en cause, sans payer l'indemnité d'éviction ;
- Qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail ne lui a jamais été notifié ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location ;
- Que tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné l'ont été avec l'accord des propriétaires ;
- Et qu'il n'a consenti aucune sous-location ou droit d'occupation quelconque de tout ou partie des locaux loués.

Il s'engage en outre en cas de réalisation du présent acte :

- à régler au Cessionnaire, à première demande, toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, l'administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du Cessionnaire, mais pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte.
- à subroger purement et simplement, le Cessionnaire, dans tous les droits, procédures, actions ou obligations, droit au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus énoncés et de tous autres, sans exception ni réserve ; tous les droits du Cédant devant être transportés au bénéfice du Cessionnaire, lors de l'entrée en jouissance ci-après fixée.
- et à supporter intégralement tous rappels de loyers, charges et accessoires qui pourraient être dus par suite de révision amiable ou judiciaire et qui s'appliqueraient à une période antérieure au jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire, s'obliger également à supporter tous les frais de procédure, d'experts ou d'avocats exposés pour arriver à cette révision, le coût de tous actes qui seraient dressés pour la constatation, ainsi que les droits d'enregistrement s'appliquant aux loyers antérieurement à l'entrée en jouissance du Cessionnaire.

SG FU  
TG

### PROPRIETE - JOUISSANCE

Le Cessionnaire a la pleine propriété et la jouissance du fonds de commerce présentement cédé à compter du 5 janvier 2018.

En conséquence, le Cessionnaire pourra, à compter du 5 janvier 2018, exercer tous droits et prérogatives attachés à ce fonds de commerce et prendre la qualité commerciale de "successeur du Cédant" pour le fonds de commerce, objet des présentes.

Le Cédant remet ce jour au Cessionnaire, toutes pièces, tous documents et titres justifiant de son droit de propriété sur les biens faisant l'objet des présentes.

### TRANSFERT DES RISQUES

De même par dérogation à l'article 1196 du Code civil, les risques ne sont transférés au Cessionnaire qu'à compter de ce jour.

### DECLARATIONS DU CEDANT

Le Cédant déclare :

#### **a) Concernant sa capacité :**

- que son état civil est celui indiqué en tête du présent acte ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état d'interdiction ;
- qu'il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiements ;
- qu'il n'a pas et ne fait pas l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde des entreprises, de redressement ou liquidation judiciaires, de surendettement ou procédure similaire et généralement qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition de ses biens ;
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles.

#### **b) Concernant l'exploitation du fonds de commerce :**

- qu'il exploite régulièrement le fonds de commerce conformément aux dispositions légales et réglementaires ; ledit fonds de commerce n'ayant jamais fait l'objet d'un déplacement à une adresse autre que celle sus-indiquée ;
- qu'il a rempli normalement ses obligations contractuelles, professionnelles et légales ;
- qu'il n'existe pas d'activité au sein du fonds de commerce sus-désigné nécessitant un diplôme ou un agrément particulier ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune poursuite ni d'aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en qualité de demandeur à l'action qu'en celle de défendeur, en ce qui concerne la

YG 26

propriété ou l'exploitation du fonds de commerce sus-désigné, et notamment qu'aucun litige ne l'oppose au bailleur ;

- que les locaux sont conformes à toutes les règles de sécurité actuellement en vigueur contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, et à la législation afférente au droit du travail et que leur affectation commerciale est régulière ;
- que toutes les installations sont régulièrement faites et répondent aux normes de salubrité, hygiène et sécurité actuellement en vigueur ;
- que le matériel, le mobilier, les installations et les aménagements du fonds de commerce sont en bon état de marche et de fonctionnement, notamment celles de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone ;
- que le fonds de commerce sus-désigné n'a jamais fait l'objet du chef du Cédant, d'aucune promesse de vente ou priorité d'achat ;
- que toutes les activités actuellement exercées dans le fonds de commerce sont exploitées conformément aux stipulations du bail.

**c) Concernant les contrats :**

- qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestation de services ni aucun contrat de publicité ou de gardiennage ;
- et qu'il n'a souscrit aucun autre contrat de crédit-bail, leasing ou lease back ni de location pour du matériel servant actuellement à l'exploitation du fonds de commerce cédé que ceux énoncés aux présentes.

**d) Concernant la comptabilité du fonds de commerce :**

- que les livres comptables du fonds de commerce sus-désigné ont toujours été tenus en bonne et due forme selon les pratiques habituelles et donnent une vue exacte sur la situation du fonds et de ses activités ;
- que toutes les informations financières relatives au fonds de commerce faisant l'objet du présent acte ont été communiquées par le Cédant au Cessionnaire et ont été préparées conformément aux principes commerciaux et comptables usuels et ne sont ni incorrectes ni susceptibles d'induire en erreur ;
- que les chiffres d'affaires réalisés durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente ont été les suivants :

o Du 1er avril 2014 au 31 mars 2015	214.814,00 € hors taxes,
o Du 1er avril 2015 au 31 mars 2016	235.107,00 € hors taxes,
o Du 1er avril 2016 au 31 mars 2017	257.017,00 € hors taxes.

- que les résultats d'exploitation personnellement réalisés pendant la même période ont été les suivants :

o Du 1er avril 2014 au 31 mars 2015	1.280 €,
o Du 1er avril 2015 au 31 mars 2016	1.943 €,
o Du 1er avril 2016 au 31 mars 2017	31.303 €.

YC FU  
RØ

A ce sujet, le Cédant déclare et certifie :

- que les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation ci-dessus énoncés se rapportent uniquement à l'exploitation du fonds de commerce présentement cédé ;

Les chiffres sus-énoncés ont été fournis par MG TARENTEISE, expert-comptable susnommé ainsi qu'il résulte des comptes arrêtés au 31 mars 2016 et au 31 mars 2017, ci-annexés.

- qu'il exploite le fonds de commerce présentement vendu du 1er janvier au 31 décembre.

**e) Concernant les inscriptions grevant le fonds de commerce :**

Que le fonds de commerce sus-désigné n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement ainsi qu'en atteste l'état des inscriptions ci-annexé arrêté par le Greffe du Tribunal de Commerce de CHAMBERY au 04 janvier 2018. Le Cédant s'engage à rapporter, à ses frais, la mainlevée des éventuelles inscriptions qui viendraient à grever le fonds cédé, dans les trois mois qui suivent les présentes.

**DECLARATIONS DU CESSIONNAIRE**

Le Cessionnaire déclare :

**a) Concernant sa capacité :**

- que son état civil est celui indiqué en tête du présent acte ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état d'interdiction ;
- qu'il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumis à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise ;
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou au blanchiment des capitaux ;
- qu'il dispose de sa pleine capacité civile et commerciale pour s'engager au présent acte ;
- et qu'il n'existe de son chef aucun empêchement à l'exploitation du fonds de commerce sus-désigné, compte tenu notamment de la législation pouvant lui être applicable et de sa capacité professionnelle, dont il a une parfaite connaissance.

40- 26

**b) Concernant l'exploitation du fonds de commerce :**

- avoir apprécié le matériel, le mobilier, les installations et les aménagements du fonds de commerce sus-désigné, et accepter de les prendre en l'état en cas de réalisation des présentes conventions ;
- qu'il connaît parfaitement les conditions d'exploitation du fonds ;
- et qu'il s'engage à se conformer à tous les règlements, arrêtés, lois et ordonnances administratives s'appliquant au commerce dont s'agit.

**CONDITIONS DE LA VENTE**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que chacune des parties s'oblige à exécuter :

**1. Pour le Cessionnaire :****État**

- de prendre le fonds de commerce sus-désigné, avec tous ses éléments incorporels et corporels, dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre ni exiger aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour vétusté, dégradation, mauvais état d'entretien, dépérissement ou baisse de clientèle mais dans la mesure où les déclarations faites par le Cédant se révéleront exactes.

Malgré l'obligation pour le Cessionnaire de prendre le fonds de commerce sus-désigné dans l'état où il se trouvera au jour de son entrée en jouissance et sans garantie de la part du Cédant, celui-ci ne sera exonéré des vices cachés prévus à l'article 1641 du Code civil que s'il n'en avait effectivement pas connaissance au jour du transfert de propriété.

**Impôts – Cotisations - Charges**

- d'acquitter à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et autres impositions locales perçues au titre de l'activité professionnelle, droits de licence et autres charges de toute nature auxquelles l'exploitation de ce fonds peut ou pourra donner lieu.
- de faire son affaire personnelle de toutes charges de ville et de police et de toute prescription administrative auxquelles pareille exploitation peut être assujettie, le tout de manière à ce que le Cédant ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

**Contrats de fourniture**

- d'exécuter à partir du même jour, tous les contrats souscrits par le bénéficiaire, concernant les services publics et notamment ceux relatifs aux services des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, en acquitter exactement les primes, cotisations et redevances et en faire opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.

YC  
FD  
AB

### Autres contrats

- de reprendre et exécuter les contrats suivants liés et nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce, savoir :

CONTRAT DE VENTE HEBERGEUR "MODULATION" du 19 septembre 2009, Contrat d'adhésion au système de paiement AFONE PAIEMENT du 5 septembre 2013, Contrat d'adhésion au système de paiement à distance sécurisé par cartes bancaires CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE du 29 juillet 2016, contrat E2S pour l'entretien de la chaudière et contrat SERFI GROUPE portant sur la location des téléviseurs (13).

- de faire en outre son affaire personnelle de leur poursuite, exécution ou résiliation et de manière que le Cédant ne soit jamais inquiété à ce sujet.
- de reconnaître avoir été informé que la reprise desdits contrats nécessitera d'obtenir l'accord du cocontractant.

Le Cédant de son côté fait son affaire personnelle et à ses frais de la résiliation anticipée des contrats nécessaires à l'exploitation du fonds vendu et pourtant non repris par le Cessionnaire.

- de reconnaître avoir été informé que la poursuite desdites commandes et desdits marchés nécessitera d'obtenir l'accord de chaque client concerné. Les comptes afférents à cette reprise de contrats clients seront effectués le jour de l'entrée en jouissance.

Le Cédant de son côté fait son affaire personnelle et à ses frais de la poursuite des commandes et des marchés dont la transmission au Cessionnaire aura été refusée par un client.

### Assurances

Le Cédant déclare que le fonds de commerce sus-désigné est actuellement assuré contre les risques professionnels et personnels (*SWISS LIFE PRO +* et *SWISSLIFE HABITATION*) à la compagnie SWISS LIFE, agence de BOURG SAINT MAURICE, suivant police n° AP 521428410 et AP 521431372.

- de faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie, bris de glace, explosions et autres risques souscrits par le Cédant à quelque compagnie que ce soit, et en payer, en cas de continuation de celles-ci, les primes et cotisations à compter de l'entrée en jouissance, de manière que le Cédant ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

### Loyers - Charges

- d'acquitter exactement à compter du jour de l'entrée en jouissance, au lieu et place du Cédant, aux époques et de la manière indiquées dans le bail, les loyers, charges et prestations de toute nature relatifs aux locaux dont le droit de jouissance est cédé, et d'exécuter fidèlement toutes les charges et conditions dudit bail, comme aussi de faire son affaire personnelle de l'état dans lequel lesdits locaux devront être restitués au bailleur en fin de jouissance, le tout de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à cet égard contre le Cédant.

### Correspondance

- de recevoir à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance, la correspondance professionnelle adressée au nom du Cédant, étant toutefois tenu de remettre à ce dernier la correspondance personnelle.

YC TB

## Personnel

Aucun salarié n'est transféré dans le cadre de la présente cession de fonds de commerce.

Le contrat de travail de Madame Agnès GAZENGEL a fait l'objet d'une rupture conventionnelle homologuée par les services de la DIRECCTE en date du 19 décembre 2017.

Quant à Madame Jacqueline MAITRE, salariée saisonnier, cette dernière a fait savoir au Cessionnaire, par courrier en date du 14 décembre 2017, qu'elle n'entendait pas faire suite à l'offre d'emploi proposée par le Cessionnaire.

## 2. Pour le Cédant :

### Délivrance

- de s'obliger à la délivrance du fonds de commerce sus-désigné, conformément aux spécifications du présent acte et en application des articles 1603 et suivants du Code civil.

### Ligne téléphonique

- d'effectuer, lors de l'entrée en jouissance du Cessionnaire les formalités nécessaires auprès de ORANGE ou de tous autres prestataires en vue du transfert de la (des) ligne(s) téléphonique(s) du fonds de commerce au profit de celui-ci, et ce sans indemnité.

### Personnel

- d'informer chaque salarié deux mois au moins avant la date ci-dessus fixée de transfert de propriété du fonds de commerce objet des présentes, de son intention de céder le présent fonds et de sa faculté de présenter une offre de rachat, conformément aux dispositions de l'article L. 141-23 du Code de de commerce.

Le Cédant déclare expressément avoir satisfait à cette obligation.

De remettre au Cessionnaire, le cas échéant, le jour de l'entrée en jouissance :

- les contrats de travail des éventuels salariés transférés, ainsi que le livre des entrées et sorties du personnel et le livre des salaires ;
- les sommes correspondantes au "prorata temporis" des congés payés du personnel salarié, dues lors de l'entrée en jouissance, avec les charges sociales et fiscales y afférentes, et également au "prorata temporis" (du 1er janvier au jour de l'entrée en jouissance) les sommes correspondantes aux gratifications, primes ou autres droits acquis ayant nature de salaire, versées au personnel en fin d'année, majorées des charges y afférentes sur les bases de l'année écoulée.

En ce qui concerne les congés payés, compte tenu de ce que la modification juridique de l'employeur telle qu'elle est définie par l'article L. 1224-1 du Code du travail, se situe au cours de la période de référence desdits congés payés, les indemnités de congés annuels correspondant aux droits acquis par les salariés seront payées en totalité par le Cessionnaire comme dit ci-dessus au moment de l'ouverture de leurs droits à congé, à défaut de bénéficier effectivement de leurs congés.

YC FU  
X6

### **Livres de comptabilité**

Le Cédant s'engage à mettre à la disposition du Cessionnaire, lors de la réalisation de la vente s'il y a lieu, pour être inventoriés et visés tous les livres de comptabilité, tenus par lui, se référant aux trois exercices comptables précédant celui de ladite vente, et qui consistent en :

- tous ces livres de comptabilité relatifs à son exploitation du fonds de commerce présentement cédé.

Le Cédant précise ici que la comptabilité du fonds de commerce objet du présent acte est tenue par MG TARENTEISE.

Il s'engage également à remettre au Cessionnaire à première demande, un document mentionnant le chiffre d'affaires réalisé au titre des trois derniers exercices clos ainsi que de l'exercice en cours jusqu'au dernier jour du mois précédant celui de la vente.

En outre, lors de la réalisation de la vente, conformément à l'article L. 141-2 du Code commerce, le Cédant s'engage à tenir les livres dont il est fait mention ci-dessus à la disposition du Cessionnaire pendant trois ans, à compter de son entrée en jouissance du fonds.

### **Mise au courant**

- de mettre le Cessionnaire au courant de toutes ses affaires commerciales et de le présenter personnellement comme son successeur à la clientèle et à ses fournisseurs et l'introduire auprès de toutes administrations dont relève l'activité du fonds faisant l'objet du présent acte.

### **Information du Cessionnaire**

Pour son information le Cessionnaire reconnaît avoir pris connaissance des documents suivants :

- tous les documents relatifs à la situation locative ;
- toutes les polices d'assurances afférentes au fonds de commerce vendu ;
- la liste des éventuels litiges et procédures en cours ou sur le point d'être entamés ;
- la liste des travaux effectués par le Cédant dans les locaux où est exploité le fonds de commerce sus-désigné, avec l'autorisation corrélatrice des propriétaires des murs et couverts par la garantie décennale, ainsi que la liste des entreprises ayant effectué lesdits travaux, le détail des assurances prises à ce sujet, ainsi que les certificats de conformité concernant ces travaux ;
- les livres de comptabilité tenus par le Cédant dont il déclare avoir une parfaite connaissance.

### **Garantie d'éviction**

Le Cédant ne sera pas exonéré de la garantie d'éviction si l'éviction résulte de sa faute ou de sa fraude. L'éviction pourra toujours se résoudre par des dommages et intérêts ou restitution du prix, au choix du Cessionnaire.

### **Interdiction de concurrence**

Le Cédant s'interdit expressément de faire concurrence au Cessionnaire, et de se rétablir ou de s'intéresser, de gérer ou d'exploiter directement ou indirectement, soit pour son propre compte, soit pour le compte de tiers ou même comme simple associé, dans un fonds de la nature de celui

RG  
FD  
YG

désigné ci-dessus pendant une durée de QUATRE (4) années à compter du jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire, et dans un rayon de CENT (100) kilomètres à vol d'oiseau du siège du fonds de commerce faisant l'objet du présent acte, sous peine de dommages et intérêts envers le Cessionnaire, et tous autres acquéreurs successifs, outre le droit qu'ils auraient de faire cesser la contravention ou de faire fermer l'établissement ouvert au mépris de la présente clause.

En cas de changement de mode d'exploitation ou de cession de ce fonds pendant la durée de cette clause, les exploitants ou acquéreurs de ce fonds seront en droit de s'en prévaloir.

En cas d'infraction, le Cédant sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de 300 € par jour de contravention ; le Cessionnaire se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

### Intervention

Au présent acte, sont intervenus :

**Monsieur Yannick GAZENGEL et Madame Patricia LEBLOND GAZENGEL** lesquels, après lecture du présent acte et notamment du paragraphe qui précède et après explications données par le rédacteur du présent acte des obligations et conséquences de cette condition,

Ont déclaré s'engager en cas de réalisation des présentes conventions, à respecter personnellement l'interdiction de concurrence sus-énoncée, dans les mêmes termes vis-à-vis du cessionnaire.

### Élimination des déchets

Le Cédant devra supporter, ce qu'il accepte d'ores et déjà, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses prédécesseurs, pouvant le cas échéant se trouver dans le fonds cédé.

L'article L541-1 II du code de l'environnement disposent que « *est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon* ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitements nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

RG  
FD  
YC

### PRIX

La présente vente de fonds de commerce est consentie et acceptée moyennant le prix principal, en ce non compris celui des marchandises, ainsi qu'il sera dit ci-après, de **DEUX CENT QUARANTE-NEUF MILLE CENT EUROS (249.100 €)**, s'appliquant :

- au prix de vente des éléments incorporels pour : 239.100 € ;
- et au prix de vente du matériel et mobilier commercial (agencements inclus) pour : 10.000 € ;

Ensemble : **249.100 €**.

Étant ici précisé que la ventilation ci-dessus est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 141-5 du Code de commerce.

### PAIEMENT DU PRIX

Le prix de cession est payé ce jour par le Cessionnaire au Cédant entre les mains de Maître Pierre CORDIER, Avocat au sein du Cabinet GOUTAGNY, sis 2 rue Claude Martin 73000 CHAMBERY, séquestre amiable, dans l'attente de la justification de toutes mainlevées et du paiement des impôts dus par le Cédant et de l'expiration des délais légaux, au moyen d'un chèque de banque d'un montant de 249.100 € libellé à l'ordre de la CARPA et établi par le CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE.

### ORIGINE DES FONDS

Le Cessionnaire déclare que les fonds servant au règlement du prix de cession d'un montant de 249.100 € proviennent en totalité d'un prêt consenti par le CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE.

### SEQUESTRE DU PRIX DE CESSION

Pendant la période d'indisponibilité légale du prix, les parties constituent le CABINET GOUTAGNY, sis 2 rue Claude Martin 73000 CHAMBERY, en qualité de séquestre amiable de la somme représentative du prix de vente soit la somme de **DEUX CENT QUARANTE-NEUF MILLE CENT EUROS (249.100 €)** et lui donne ordre de déposer ladite somme ainsi reçue à la CARPA (Caisse des Règlements Pécuniaires des Avocats).

Le placement ne pourra intervenir, en tout état de cause, qu'à l'issue du délai d'encaissement légal de 21 jours (Décret n° 91-1147 du 27 décembre 1991).

Les fonds demeureront ainsi déposés à la CARPA jusqu'à ce qu'ils deviennent disponibles au profit du Cédant après accomplissement des formalités prévues par la loi, notamment l'article L. 141-12 du Code de commerce et extinction du délai prévu par l'article 1684- 1. du Code Général des Impôts, soit pendant une durée pouvant aller jusqu'à cinq mois à compter de ce jour, à condition qu'il n'y ait pas d'opposition des créanciers.

Ces fonds ne pourront être libérés au profit du Cédant qu'à l'expiration de cette durée et sur justification de la radiation et de la mainlevée de toute inscription et opposition, gages, saisies ou avis à tiers détenteur ainsi que du paiement de tous impôts et cotisations sociales dus par lui, de façon que le Cessionnaire ne soit l'objet d'aucune poursuite et ne subisse aucun trouble du chef des créanciers du Cédant.

YG 26

La rémunération éventuelle des fonds séquestrés bénéficiera au Cédant mais ne pourra lui être versée qu'à l'expiration de la durée ci-dessus prévue et sous les mêmes réserves que le principal lui-même, en sorte que le produit de ces fonds pourront être affectés au paiement des créanciers du Cédant s'il y a lieu.

En cas de difficultés, le séquestre pourra déposer les sommes séquestrées à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS avec les justifications des inscriptions, oppositions et autres révélées par l'accomplissement des formalités légales. Dans ce cas, il sera délivré de sa mission.

Les frais et honoraires de séquestre et de répartition seront supportés par le Cédant qui s'y oblige, comme indiqué ci-dessous à l'article "FRAIS".

**Par exception, à ce qui précède, les Parties autorisent d'ores et déjà le séquestre, à l'issue du délai d'opposition des créanciers, à libérer la somme de CENT MILLE Euros (100 000,00 €), sous réserve des éventuelles oppositions des créanciers, de sorte que la somme restant séquestrée soit toujours suffisante pour désintéresser les éventuels créanciers opposants.**

### LICENCE ATTACHEE A LA RESTAURATION

À ce sujet, le Cédant déclare être titulaire de la licence IV délivrée le 27 septembre 1988, dont une photocopie est demeurée ci-jointe et les parties déclarent faire leur affaire personnelle des formalités administratives concernant le transfert de licence. Le Cessionnaire déclare en outre n'être atteint par aucune mesure pouvant empêcher ce transfert à son profit.

### INFORMATIONS TECHNIQUES

#### **Hygiène**

Le Cédant déclare qu'il n'a jamais fait l'objet de contrôles en matière d'hygiène. Le Cessionnaire déclare faire son affaire personnelle en cas de contrôle futur, sans recours contre le Cédant.

#### **Commission de sécurité**

Le Cédant déclare qu'il n'a pas fait l'objet de contrôles en matière de sécurité. Le Cessionnaire déclare faire son affaire personnelle en cas de contrôle futur, sans recours contre le Cédant.

#### **Installations électriques et de gaz combustible -vérification des extincteurs**

Une copie du rapport de vérification périodique des installations électriques et du rapport de vérification technique des installations de gaz combustible établie par l'installateur ALPES CONTROLES du 20 mars 2017 est demeurée ci-jointe, après lecture faite aux parties par le rédacteur, lesquelles déclarant en avoir eu parfaite connaissance dès avant ce jour.

Ces rapports indiquent que l'installation électrique et l'installation de gaz combustible sont conformes aux normes actuellement en vigueur.

Il est également annexé aux présentes les registres de sécurité portant, notamment, sur les installations précitées, la vérification de la chaudière et des extincteurs, le Cédant déclarant expressément qu'ils sont à jour,

YC FU  
RB

**Information sur la situation des locaux commerciaux au regard de l'amiante**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du décret n° 2004-802 du 29 juillet 2004 modifiant les articles R 1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Les parties déclarent ne pas avoir fait établir de rapport amiante concernant l'immeuble, objet des présentes. Le Cessionnaire déclare ne pouvoir en aucun cas revendiquer l'absence de cette information. Le Cédant déclare n'avoir aucune connaissance de la présence d'amiante.

En conséquence, le Cessionnaire ne saurait se prévaloir d'un rapport attestant de la présence de matériaux et produit contenant de l'amiante.

**Information sur la situation des locaux commerciaux au regard des termites**

L'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

Les parties déclarent ne pas avoir établi de certificat d'absence de termites.

**Prévention des risques naturels et technologiques**

Le Cédant déclare que les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

Ils sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrits ou approuvés, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par arrêté préfectoral n° 3.1 du 20 avril 2011, dont une copie est ci-annexée.

Le Cessionnaire a été averti des risques naturels et technologiques sur la commune de Bourg-Saint-Maurice, mouvement de terrain, inondation, crue torrentielle, avalanche.

L'immeuble n'a subi, à la connaissance du vendeur, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

Il est situé dans une zone de sismicité 4.

**DECLARATIONS FISCALES****1. Enregistrement**

Le présent acte sera soumis à l'enregistrement dans le délai d'UN (1) mois à compter de sa signature à la diligence du Cessionnaire.

Les droits d'enregistrement suivant devront être acquittés par le Cessionnaire :

96  
10  
YC

Tranches	Assiette	Taux	Montant des droits d'enregistrement
De 0 € à 23.000 €	23.000 €	0 %	0 €
De 23.000 € à 200.000 €	177.000 €	3 %	5.310 €
Au-delà de 200.000 €	49.100 €	5 %	2.455 €
<b>Total</b>			<b>7.765 €</b>

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 jours à compter de la publication de la présente cession dans un journal habilité à recevoir les annonces judiciaires et légales.

## 2. Plus-values professionnelles

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.

## 3. TVA - transmission d'une universalité de biens

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.

À cet égard, le Cessionnaire, qui déclare ne pas opter pour le régime de la micro-entreprise, prend l'engagement de soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée les cessions ultérieures et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 207 et suivants de l'annexe II du code général des impôts, qui auraient été exigibles si le Cédant avait continué à utiliser ces biens.

## HONORAIRES DE NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que la présente vente a été négociée par l'intermédiaire de la **SARL FDP IMMOBILIER** représentée par Monsieur Daniel PAYOT, agent immobilier demeurant 24 place Marcel Gaimard 73700 BOURG SAINT MAURICE, en vertu d'un mandat qui lui a été confié le 30 août 2017 par le vendeur, porté au registre des mandats, sous le n° 2023, dont une copie est ci-annexée.

Il est rappelé qu'aux termes de ce mandat, une commission d'un montant de **15 900 € toutes taxes comprises**, est due ce jour par le Cessionnaire à l'agent immobilier. A cette fin, le Cessionnaire remet à l'instant à Maître Pierre CORDIER, Avocat au sein du Cabinet GOUTAGNY – BEFJ, un chèque de banque d'égal montant à l'ordre de FDP IMMOBILIER établi par le CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE, à charge pour ce dernier de le remettre à la SARL FDP IMMOBILIER.

RB  
FV

YC

### **PUBLICITE - FORMALITES**

Conformément à l'article L. 141-12 du Code de commerce, la présente cession sera publiée dans la quinzaine de sa date de signature, à la diligence du Cessionnaire sous forme d'extrait ou d'avis dans le Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales et justification en sera faite auprès du Cédant et du séquestre.

En outre, le Cessionnaire devra requérir, du greffier compétent, la publication de l'avis concernant la présente cession au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales.

Si l'accomplissement de ces formalités de publicité révèle sur le fonds des inscriptions de privilèges ou des oppositions sur le prix, pratiquées à la requête des créanciers, le Cédant sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation, dans le mois de la notification qui en sera faite au domicile élu.

### **DECHARGE**

Les parties déclarent avoir fixé ensemble d'un commun accord et préalablement aux présentes et sans l'intervention du conseil rédacteur, le prix et les modalités principales des présentes, le rédacteur se bornant dès lors à transcrire fidèlement leurs accords.

Les parties donnent donc décharge entière et définitive au rédacteur des présentes, de sa mission qui a consisté à transcrire fidèlement leurs conventions et le dégagent en outre de toute responsabilité en ce qui concerne l'exactitude de leurs déclarations et énonciations.

### **SIGNIFICATION AU BAILLEUR**

Le Cessionnaire ou à défaut la partie la plus diligente devra aux frais du Cessionnaire notifier la présente cession au bailleur des lieux d'exploitation dans les termes et conditions prévues par l'article 1690 du Code civil et leur remettra un exemplaire original et enregistré de l'acte de vente définitif.

### **FRAIS -HONORAIRES**

Il est expressément convenu que tous les frais, droits, taxes et autres débours auxquels donneront lieu le présent acte ainsi que les actes qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge exclusive du Cessionnaire qui s'y oblige.

Toutefois chacune des parties supportera les honoraires et frais de ses conseils respectifs pour la préparation du présent acte et de ses suites, à savoir Maître Pascal SOUDAN (CABINET PASCAL SOUDAN CONSEIL) pour le Cessionnaire et Maître Pierre CORDIER (CABINET GOUTAGNY) pour le Cédant.

### **ÉLECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS**

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties élisent domicile en leurs demeures respectives.

Pour la validité de la réception des oppositions, domicile sera élu à l'adresse du séquestre, le Cabinet GOUTAGNY –BEFJ – 2 rue Claude Martin 73000 CHAMBERY.

70-  
RB

**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.

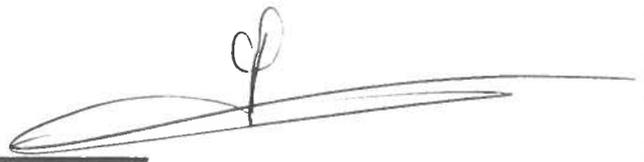
Fait à CHAMBERY,  
Le 05 janvier 2018  
En 5 exemplaires.

**Le Cédant**

**SARL HOTEL RESTAURANT DU STADE**  
**Madame Patricia LEBLOND GAZENGEL**


**Le Cessionnaire**

**SARL LE BSM**  
**Monsieur Frédéric USANNAZ**



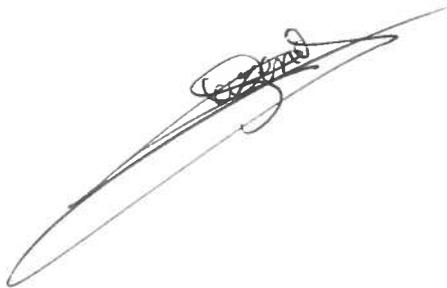
SARL HOTEL RESTAURANT DU STADE  
Monsieur Yannick GAZENGEL

**Intervenants**

**Monsieur Yannick GAZENGEL**



**Madame Patricia LEBLOND GAZENGEL**



Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
CHAMBERY 2  
Le 11/01 2018 Dossier 2018 01249, référence 2018 A 00109  
Enregistrement : 7765 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Sept mille sept cent soixante-cinq Euros  
Montant reçu : Sept mille sept cent soixante-cinq Euros  
Le Contrôleur des finances publiques

**Lionel HUSSON**  
Contrôleur des finances publiques



Liste des pièces annexées aux présentes :

- Extrait KBIS de la SARL HOTEL RESTAURANT DU STADE
- Extrait KBIS de la SARL LE BSM
- Bail commercial du 29 novembre 2017
- Etat des inscriptions arrêté par le greffe du tribunal de commerce
- Déclaration de mutation de la licence IV
- Courriel de la commune de BOURG SAINT-MAURICE relatif au droit de préemption
- Contrat AFONE
- Contrat de vente HEBERGEUR
- Contrat d'assurance SWISSLIFE PRO +
- 2 rapports de vérification installations électriques ALPES CONTROLE du 20 mars 2017
- Rapport de vérification technique du 20 mars 2017
- Registres extincteurs, électricité, divers
- Attestation d'accessibilité d'un ERP de 5ème catégorie
- Rapport de visite, commission de sécurité
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- Contrat de travail MAITRE
- Inventaire du matériel transmis
- Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 2 novembre 2017
- Courrier du 14 décembre 2017 de la salariée Madame Jacqueline MAITRE

Fco