

CONVENTION DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Auteur: Me Arnaud Carlot, avocat

E-mail: arnaudcarlot@skynet.be

Tel / 02.346.00.02

AVERTISSEMENT

Le contrat proposé est réservé à un **usage exclusivement documentaire**.

Il est vivement conseillé de ne l'utiliser qu'après avoir consulté un spécialiste. Un contrat doit être adapté aux objectifs poursuivis par les parties, en tenant compte de leurs contraintes et particularités juridiques propres.

En utilisant le contrat, vous renoncez à mettre en cause la responsabilité de DroitBelge.Net, de ses éditeurs ou de l'auteur du texte, même en cas de faiblesse ou d'inexactitude, flagrante ou non, de son contenu.

Conformément aux dispositions nationales et internationales relatives à la propriété intellectuelle, cette œuvre est protégée et ne peut être diffusée sans l'accord écrit de DroitBelge.Net, de ses éditeurs et de l'auteur du texte. Toute utilisation à des fins lucratives est strictement interdite.

Entre les soussignés :

La société

Ci-après désignée « la cédante »,

Et

Monsieur,

Ci-après dénommé « le cessionnaire »,

Il est convenu ce qui suit :

La cédante déclare vendre au cessionnaire, qui accepte, le fonds de commerce, étant l'ensemble des éléments rassemblés et affectés en vue d'exploiter l'entreprise décrite ci-après en vue d'attirer et de conserver la clientèle y afférente.

Le fonds de commerce exploité à consiste en un restaurant exploité sous la dénomination « » et sous le registre de commerce de Bruxelles n°

Il comprend, outre la clientèle, les éléments suivants :

- a) la dénomination commerciale et l'enseigne sous lesquels le fonds de commerce est exploité ;
- b) l'achalandage ;
- c) l'organisation commerciale ;
- d) le droit d'utilisation des locaux où s'exploite le fonds vendu et qui sera ci-après énoncé ;
- e) le matériel, le mobilier, les machines et l'outillage, les ustensiles et l'agencement servant à l'exploitation du fonds de commerce repris à un inventaire qui sera annexé et signé par les parties ;
- f) les stocks, marchandises et matières premières, repris à un inventaire ci-annexé et signé par les parties ;
- g) les droits de propriété industrielle, littéraire et artistique ;
- h) les brevets, concessions, licences et autres droits de propriété intellectuelle ;

Ne sont toutefois pas compris dans la présente cession les éléments repris ci-après que la cédante se réserve expressément, à savoir :

- l'avoir en caisse à la date du ;
- le solde des comptes en banque à la date duauprès des institutions financières suivantes : ...
- les créances, sous quelque forme que ce soit ;
- les dettes existantes ;
- le bien immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce ;

Transfert de propriété et entrée en jouissance

Nonobstant les dispositions prévues pour les conditions de paiement stipulées, le cessionnaire aura la propriété du fonds de commerce et la jouissance à dater du

Conditions générales

Les parties déclarent que la cession du fonds de commerce est faite et acceptée sous les conditions générales suivantes :

1. Le fonds de commerce est cédé pour quitte et libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires quelconques ; il est cédé libre de toutes saisies, dettes et actions résolutoires. Aucun de ses éléments n'est grevé de nantissement.
2. Le cessionnaire est subrogé dans tous les droits, actions et obligations du cédant quant aux éléments composant le fonds de commerce cédé.
3. Les objets et éléments corporels sont cédés dans l'état où ils se trouvent actuellement sans garantie des vices cachés ou apparents, erreurs de construction, usure ou vétusté.
4. Toutes les taxes et contributions généralement quelconques qui grèvent le fonds de commerce et les éléments dont il est composé, sont à charge du cessionnaire à dater de son entrée en jouissance, prorata temporis.
5. A dater de l'entrée en jouissance, le cessionnaire devra reprendre tous les contrats concernant l'abonnement aux services des eaux, gaz, électricité, téléphone et autres services publics et il en payera les redevances, locations des compteurs et consommation.
6. Le cessionnaire sera tenu de continuer tous contrats d'assurance afférents au fonds de commerce cédé et il en payera les primes à dater de leurs prochaines échéances, sauf son droit de résilier ces contrats sans frais pour la cédante.
7. Tous les droits, frais et honoraires de la présente cession sont à charge du cessionnaire.
8. La cédante s'engage formellement à s'abstenir de faire toute concurrence qui pourrait détourner du fonds de commerce tout ou partie de la clientèle. Il s'interdit de créer ou de promouvoir tous fonds de commerce ayant le même objet et la même activité que le fonds de commerce cédé ou de prendre une quelconque participation, même comme associé non actif, dans un fonds de commerce qui serait créé dans un rayon de 10 km de l'endroit où il est actuellement exploité et ce pour une durée de 5 années, prenant cours ce jour, sous peine de devoir payer au cessionnaire une indemnité de 250.000,- € sans préjudice de dommages et intérêts plus importants et nonobstant le droit pour le cessionnaire de faire cesser toute infraction à la présente interdiction, par toute voie de droit lui appartenant.
9. La cédante s'oblige à mettre le cessionnaire au courant de toutes les activités, de le présenter à tous les clients et fournisseurs et de le leur recommander. Cette obligation vaut pour une durée de 6 mois prenant cours ce jour, sans que la cédante puisse de ce chef réclamer une quelconque indemnité.
10. Pour autant qu'ils ne soient pas cédés avec le fonds de commerce, la cédante s'engage à mettre à la disposition du cessionnaire tous les livres et fournisseurs, et la correspondance. Le cessionnaire a pour charge de les conserver et de les produire à la cédante en cas de besoin.

Conditions particulières

Les parties conviennent que la cession est également faite sous les conditions particulières suivantes :

1) Contrats de leasing

La cédante déclare que les biens meubles corporels suivants, affectés à l'exercice du fonds de commerce, font l'objet du contrat de leasing suivant :

- Matériel de cuisine, contrat de location-financement n°..... conclu avec ;

Tous les droits et obligations résultant de ce contrat sont cédés au cessionnaire pour autant que ce contrat ne l'interdise pas.

2) Reprise du personnel

Dans un document annexé aux présentes et signé par les parties, il est établi un relevé des membres du personnel travaillant dans l'établissement cédé ; cette annexe comprend les noms, prénoms, lieux et dates de naissance, ainsi que le montant de leur rémunération et autres avantages, et la date du début de leur contrat de travail.

Le cessionnaire reconnaît avoir reçu une copie des contrats de travail. Le cessionnaire s'engage à reprendre ces personnes aux mêmes conditions, en conservant leurs droits acquis, et ce à dater de son entrée en jouissance et à l'entière décharge de la cédante.

Prix : paiement et modalités

Les parties déclarent que la présente cession est consentie et acceptée pour le prix de € (valeur comptable sans la clientèle :)

Le paiement du prix se fait, à concurrence de la somme de €, par compensation avec la dette de la cédante envers le cessionnaire, liée au compte courant existant entre elle et le cessionnaire.

La cédante reconnaît en conséquence avoir reçu ce montant au titre d'acompte, dont quittance.

Quant au solde du prix, soit la somme de, il sera payé de la manière suivante :

...

Cession de bail commercial

Par convention du (enregistrée le...), Monsieur et Madame, domiciliés à, ont consenti à Monsieur, pour le compte d'une société à désigner, soit la cédante, un bail commercial portant sur le rez-de-chaussée et les caves, l'entresol toilettes et toute la surface des trottoirs attenants à l'immeuble de l'immeuble commercial sis à, ci-après dénommé « local commercial », pour une durée de 9 années prenant cours le et expirant de plein droit le, et moyennant un loyer mensuel de € à indexer, payable par anticipation le premier de chaque mois.

Par convention du, Monsieur et Madame et la cédante ont conclu un avenant au bail commercial du, étendant le local commercial au premier étage de l'immeuble sis à avec effet au, sachant que la durée de location ne pourrait excéder la durée du bail du et moyennant un loyer mensuel de €, payable par anticipation le premier de chaque mois.

La cédante cède au cessionnaire qui accepte, quitte et libre de toutes charges et sous toutes les garanties ordinaires de droit et de fait, le droit au bail commercial ayant pour objet le local commercial, dans l'état bien connu du cessionnaire, à partir du

Le cessionnaire déclare avoir pris connaissance du bail commercial du et de l'avenant du et s'engage à en exécuter toutes les obligations, sauf à ultérieurement en convenir autrement avec le bailleur ;

Le cessionnaire entrera en jouissance du local commercial à partir du

Lors de cette entrée en jouissance, les parties effectueront le décompte des loyers, charges, frais et impôts éventuels dus par la cédante pour la période allant jusqu'au ;

Un relevé des différents compteurs sera effectué contradictoirement entre parties ;

La cédante remet au cessionnaire :

- Un certificat délivré sur base de l'article 442 bis du C.I.R 1992 ;
- Une attestation du bailleur selon laquelle celui-ci :
 - Marque son accord quant à la cession du droit au bail commercial portant sur le local commercial selon la destination actuelle entre la cédante et le cessionnaire ;
 - Reconnaît que le local commercial n'est pas actuellement mis en vente ;
 - Reconnaît que le cessionnaire ne peut être tenu des loyers, charges, frais et impôts éventuels dus par la cédante pour la période allant jusqu'au ;

Ou la preuve de la notification du projet de cession au bailleur et son absence d'opposition dans le délai de trente jours visé à l'article 10 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Dispositions finales

Les tribunaux de Bruxelles sont seuls compétents pour les litiges qui surviendraient entre les parties du chef de l'exécution ou de l'interprétation de la présente convention. La loi belge est seule applicable.

Fait à Bruxelles, le, en trois exemplaires originaux, la cédante et le cessionnaire reconnaissant chacun avoir reçu le sien, outre un troisième pour l'Administration de l'enregistrement.

Pour la cédante

Pour le cessionnaire