**CONDITIONS DE CESSION
DES ELEMENTS SUBSISTANT DU FONDS DE COMMERCE
SAS JARDI COGNAC
(ARTICLE L.642-19 DU CODE DE COMMERCE)**

ARTICLE 1^{ER} - DESIGNATION

PERIMETRE DE LA CESSION

Il dépend de l'actif de la liquidation judiciaire de la SAS JARDI COGNAC les éléments corporels, incorporels et le stock subsistant d'un fonds de commerce de Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé sis à 54 Bd Denfert ROCHEREAU à COGNAC (16100) comprenant :

- Les éléments mobiliers incorporels du fonds, à savoir la clientèle, l'achalandage, l'enseigne, le nom commercial, ainsi que le droit au bail commercial pour le temps restant à courir, *étant précisé qu'à notre connaissance le bail dont s'agit se poursuit par tacite reconduction.*

Matériel d'exploitation valorisé à 40 000 euros TTC en novembre 2020 par la SCP JUGE ET GERARD TASSET

- Les éléments mobiliers corporels du fonds, sur la base de l'inventaire dressé par le Commissaire-Priseur, à l'exclusion des éléments revendiqués ou revendicables, connus ou non à la date des présentes, et/ou déclarés comme étant la propriété de tiers dans l'inventaire.

L'ensemble immobilier comprend :

- un premier bâtiment ayant façade sur le boulevard lui-même comprenant :
 - * au rez de chaussée : magasin avec vitrine et entrée sur le boulevard, bureau, cuisine et wc à la suite
 - * à l'étage : pièces de vie à usage d'habitation
 - * appentis et grande réserve à l'arrière
- Une grande cour
- De l'autre côté de la cour, un autre bâtiment à usage de réserves

Le local commercial est loué à la SAS MABELLEMAISON 16 - 16710 SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE pour un loyer mensuel de 1 480 euros TTC.

Les locaux loués seront utilisés pour la vente, la promotion de toutes semences et plants, tous produits et fournitures et toutes prestations de services pour l'agriculture et le jardin.

- Le stock.

Le chiffre d'affaires n'a pas été communiqué par le dirigeant qui n'a pas tenu de comptabilité depuis l'ouverture de la procédure de Redressement judiciaire le 5 octobre 2020.

La cession de ces éléments est faite en l'état, aux risques et périls du cessionnaire, et sans autre garantie que celles de leur existence matérielle au jour de la cession.

ELEMENTS EXCLUS DU PERIMETRE DE LA CESSION

Les contrats en cours, autres que le bail commercial, souscrits par la SAS JARDI COGNAC sont exclus de la présente cession.

Les éléments revendiqués ou revendicables, ou mentionnés comme étant la propriété de tiers dans l'inventaire, connus ou non à la date des présentes, sont exclus de la présente cession.

Le matériel en crédit-bail, location, dépôt ou objet d'un contrat de prêt, qui ne dépend pas de l'actif de la liquidation judiciaire, est exclu de la présente cession ; par conséquent, l'acquéreur fera son affaire personnelle du rachat ou de la reprise des contrats concernés directement avec le cocontractant.

De la même manière, l'acquéreur fera notamment son affaire personnelle de la renégociation avec les fournisseurs des contrats concernant les lignes téléphoniques et de télécopie, ceux-ci étant d'ores et déjà résiliés.

ARTICLE 2 - OFFRE D'ACQUISITION

L'offre, **stipulée ferme et définitive**, devra comporter une ventilation du prix entre :

- les éléments incorporels,
- les éléments corporels,
- le stock, avec mention de la TVA applicable

A titre de garantie, l'offre **devra être accompagnée** d'un virement représentant un acompte de 10% du prix total offert, sur le compte de la SELARL EKIP' ; ce dépôt restera acquis à la Liquidation Judiciaire en cas de non réalisation de la cession du fait du cessionnaire, en considération du caractère ferme de l'offre formulée.

Aucune somme complémentaire ne devra être versée à quiconque, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit, à l'exception cependant des éventuelles commissions d'agence immobilière, des remboursements des dépôts de garantie, ou des frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession.

L'offrant est informé que l'intégralité de son offre, incluant les informations personnelles (*notamment adresse postale, numéro de téléphone...*) sera soumise au dirigeant, et ne s'oppose pas à cette transmission.

ARTICLE 3 - QUALITE DE L'OFFRANT

La présente cession est soumise aux dispositions de l'article L.642.3 du code de commerce, qui interdit au débiteur ou aux dirigeants de droit ou de fait, directement ou par personne interposée, ainsi qu'aux parents et alliés de ceux-ci jusqu'au deuxième degré inclusivement, de se porter acquéreur des actifs de la liquidation judiciaire.

Dans l'hypothèse d'une offre formulée par une personne physique, celle-ci devra être assortie d'une pièce d'identité en cours de validité ainsi que ses coordonnées complètes (dont adresse courriel et n° de portable).

Dans l'hypothèse d'une offre formulée par une personne morale, celle-ci devra être assortie des statuts certifiés conformes et d'un extrait K-bis de moins de 3 mois.

Dans l'hypothèse d'une offre formulée pour le compte d'une personne morale en cours de constitution, il convient de reprendre la formule ci-après, en indiquant le

maximum de précisions quant à la raison sociale, le siège social, les associés, la gérance ou le conseil d'administration, le capital (etc.) :

*« la cession de gré à gré des éléments subsistant du fonds de commerce désignés dans la présente offre au profit de _____, agissant tant à pour son propre compte, que pour le compte d'une personne morale qu'il se propose de constituer **et dont il se porte garant** ».*

Dans l'hypothèse d'une offre formulée avec possibilité de substituer une autre personne morale déjà constituée, il conviendra de fournir les statuts certifiés conformes de ladite personne morale qui sera substituée ainsi qu'un extrait k-Bis de moins de 3 mois.

ARTICLE 4 - OBLIGATION DE L'ACQUEREUR

Le cessionnaire fera son affaire personnelle de l'obtention d'éventuelles autorisations légales, ou de toutes autres natures, et de l'accomplissement de toutes formalités requises pour l'exercice de l'activité poursuivie, et s'engage à respecter la législation en vigueur ou à venir dans ce cadre.

ARTICLE 5 - BAIL COMMERCIAL

Le cessionnaire prendra en charge le paiement des loyers à compter de l'entrée en jouissance, réputée intervenir le lendemain de l'ordonnance autorisant la cession à son profit.

Le cas échéant, à la signature de l'acte de cession définitif, l'acquéreur s'engage à reconstituer le dépôt de garantie entre les mains du bailleur.

Plus généralement, l'acquéreur s'engage à respecter l'intégralité des dispositions contenues dans le bail commercial qui lui a été communiqué.

Enfin, le cas échéant, le cessionnaire fera son affaire personnelle du renouvellement du bail commercial, étant précisé qu'à notre connaissance, ce dernier se poursuit par tacite reconduction.

Enfin, dans l'hypothèse de l'existence d'un droit d'agrément prévu audit contrat, l'acquéreur est informé que la requête au Juge Commissaire tendant à solliciter l'autorisation de céder, ne pourra être établie qu'après avoir obtenu ledit agrément.

ARTICLE 6 – TRANSFERT DES RISQUES

Le transfert des risques est réputé intervenir le lendemain de l'ordonnance autorisant la cession.

Le cessionnaire s'engage à souscrire, à cette date, une police d'assurance couvrant les risques liés à l'exploitation du fonds et à l'occupation du local commercial.

ARTICLE 7 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'entrée en jouissance est réputée intervenir le lendemain de l'ordonnance autorisant la cession, de telle sorte que l'acquéreur sera redevable, à compter de cette date, du loyer et de l'ensemble des charges afférentes aux locaux d'exploitation.

DROIT DE PREEMPTION

Le cessionnaire reconnaît être informé de l'existence d'un droit de préemption légal au profit des communes, relatif aux cessions intervenant dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

Dans ce cadre, le cessionnaire fera son affaire personnelle des conséquences de l'exercice éventuel d'un droit de préemption, sans pouvoir exercer quelque action que ce soit contre la liquidation judiciaire pour la période qui s'est écoulée depuis l'entrée en jouissance.

VOIES DE RECOURS

L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle et conserver à sa charge, **sans aucun recours contre la liquidation judiciaire**, l'ensemble des loyers et charges de toutes natures nés de la jouissance et de l'exploitation du fonds de commerce avant la signature de l'acte de cession et acquittés par lui dans l'hypothèse où des voies de recours seraient formées contre l'ordonnance ayant autorisé la cession et aboutiraient à la réformation de celle-ci.

ARTICLE 8 - FRAIS IMPUTABLES A L'ACQUEREUR

L'ensemble des frais liés à la cession, les honoraires de rédaction d'acte **en ce compris les honoraires du conseil du cessionnaire mais également les honoraires du conseil du cédant**, ainsi que tous les droits, taxes et autres débours qui pourront en résulter, sont à la charge de l'acquéreur, qui s'y oblige.

ARTICLE 9 - FORMALITES

Le Cessionnaire exécutera, dans les délais légaux, les formalités de publicité prévues à l'article L.141-12 du Code de Commerce.

Par ailleurs, les formalités de radiation des inscriptions seront à la charge du Cessionnaire et se feront conformément aux dispositions de l'article R.642-38 du Code de Commerce.

ARTICLE 10 - PERSONNEL SALARIE

Il est précisé qu'au jour de la liquidation judiciaire, le personnel attaché à l'établissement était composé d'un salarié à temps partiel et d'un apprenti, personnes, ayant à ce jour fait l'objet d'une procédure de licenciement pour motif économique. La notification du licenciement est d'ores et déjà intervenue, étant précisé, qu'en l'état l'ensemble de ces contrats fera l'objet d'une rupture effective.

L'offrant se reconnaît toutefois être informé qu'il pourrait peser un risque dans l'hypothèse où des actions éventuelles seraient mises en œuvre par les salariés licenciés, sur le fondement des dispositions d'ordre public de l'article L.1224-1 du Code du Travail.

Dans ce cadre, l'acquéreur s'engage expressément à faire son affaire personnelle de ses éventuelles actions.

Je soussigné(e).....

..... ,

atteste avoir pris connaissance de l'intégralité des conditions de cession fixées ci-dessus, et déclare les accepter sans exception ni réserve, dans l'hypothèse où la cession serait autorisée à mon profit.

Pour valoir ce que de droit.

Fait à :

Le :

Signature :