

**Vente d’entreprise avec immeuble**

ANNEXE AU CONTRAT DE COURTAGE N\*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Ajout à la clause 7.4**

E1. VENTE D’UNE ENTREPRISE

E1.1 L’IMMEUBLE est un bien de l’ENTREPRISE décrite ci-après qui est également offerte en vente aux termes du présent contrat.

E1.2 Le prix mentionné à la clause 4.1 du contrat de courtage inclut l’ensemble des biens de l’ENTREPRISE mentionnés ci-après.

E1.3 Sauf indication contraire ou incompatibilité, les dispositions du contrat de courtage s’appliquent à la vente de l’ENTREPRISE et le terme « IMMEUBLE » doit être interprété comme visant l’IMMEUBLE et l’ENTREPRISE.

E1.4 Toute promesse d’achat devra portée à la fois sur l’IMMEUBLE et sur l’ENTREPRISE.

E2. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L’ENTREPRISE

E2.1 L’entreprise est connue et exploitée sous le nom de : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ et est située à l’adresse suivante : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  
(ci-après appelée l’ENTREPRISE)

E2.2 Dans le cas d’une entreprise exploitée dans un immeuble comportant bail, le loyer mensuel est de : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_et le bail vient à échéance le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Aucun avis susceptible de modifier le bail n’a été envoyé par l’une ou l’autre des parties et aucune instance n’est en cours.

E2.3 Le bail a été publié au registre foncier.

E3. DETAIL DU PRIX DE VENTE ET CONDITIONS DE VENTE ADDITIONNELLES

E3.1 Le prix de vente mentionné à la clause 4.1 du contrat de courtage est réparti comme suit :

1° l’IMMEUBLE décrit à la clause 3.1 du contrat de courtage évalué à \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $  
2° le nom et l’achalandage évalués à : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $  
3° tous les biens meubles, appareils et équipements servant à l’exploitation de l’ENTREPRISE, lesquels sont évalués à : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $  
4° tous les stocks de marchandise sont évalués approximativement à : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $

La valeur de ces stocks est calculée à \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ % du coût payé pour chaque marchandise et la valeur définitive sera établie lors de l’inventaire pris conjointement par les parties préalablement à la signature de l’acte de vente.

E3.2 Emprunt, dette, obligation ou sûreté existants sur l’entreprise, excluant l’immeuble mais incluant ses stocks de marchandise, ses appareils et ses équipements :  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Les frais reliés au remboursement de toute dette ainsi qu’à la radiation de toute hypothèque seront à la charge du VENDEUR.

E3.3 Sont inclus dans la vente, le cas échéant :  
1° le nom; 2° l’achalandage; 3° tous les droits et privilèges reliés à l’identification de l’ENTREPRISE (numéros de téléphone, enseignes, publicités, marques de commerce, etc.); 4° l’immeuble; 5° tous les biens meubles, appareils et équipements servant à l’exploitation de l’ENTREPRISE.

E3.4 Sont exclus de la vente, le cas échéant :  
1° les comptes clients; 2° les comptes fournisseurs; 3° les comptes bancaires; 4° les biens meubles et stocks de marchandise en consignation (voir liste ¬annexée).

E3.5 Date ou délai de prise en charge de l’exploitation : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

E4. DECLARATIONS ADDITIONNELLES DU VENDEUR

E4.1 Le VENDEUR déclare de plus :  
1° n’avoir connaissance d’aucune clause d’exclusivité qui pourrait porter atteinte à l’exploitation de l’ENTREPRISE;  
2° que l’ENTREPRISE est exploitée conformément aux lois et règlements en vigueur;  
3° que l’ENTREPRISE est exploitée conformément au bail du local où elle est située, le cas échéant;  
4° que le nom de l’ENTREPRISE a été publié conformément à la loi;  
5° n’avoir connaissance d’aucune convention collective régissant les relations de travail de l’ENTREPRISE, d’aucun syndicat y étant accrédité et d’aucune procédure en cours en vue de l’obtention d’une accréditation ou de la conclusion ou de l’exécution d’une convention collective ou en vue d’en assurer le respect;  
6° n’avoir connaissance d’aucune non-conformité aux lois et règlements relatifs à la protection de l’environnement relativement aux biens meubles, appareils et équipements servant à l’exploitation de l’ENTREPRISE, aux stocks de marchandises ainsi qu’à l’immeuble dans lequel l’ENTREPRISE est exploitée.

E5. OBLIGATIONS ADDITIONNELLES DU VENDEUR

E5.1 En sus de ce qui est prévu à la clause 8.2 du contrat de courtage, Le VENDEUR fournira à l’AGENCE ou au COURTIER, sur demande de ce dernier, les documents suivants relatifs à l’ENTREPRISE qui sont en sa possession : documents relatifs aux emprunts et sûretés, convention collective, inventaire des biens meubles, contrat de franchise, permis, liste des créanciers, documents concernant le fonctionnement et la rentabilité de l’ENTREPRISE, déclaration d’immatriculation et, de façon générale, tous les documents concernant l’ENTREPRISE.

En sus de ce qui est prévu à la clause 8.4 du contrat de courtage, le VENDEUR fournira à l’acheteur, sur demande de ce dernier, les documents énumérés ci-haut qu’il a en sa possession.

E5.2 Le VENDEUR accorde en exclusivité à l’AGENCE ou au COURTIER le droit d’obtenir du propriétaire de l’immeuble où l’ENTREPRISE est exploitée, tous renseignements et documents afférents à l’immeuble.