

**Vente d’entreprise avec immeuble**

ANNEXE A LA PROMESSE D’ACHAT N\*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

E1. ACHAT D’UNE ENTREPRISE

E1.1 L’IMMEUBLE est un bien de l’ENTREPRISE décrite ci-après qui fait également l’objet de la promesse d’achat.

E1.2 Le prix mentionné à la clause 4.1 de la promesse d’achat inclut l’ensemble des biens de l’ENTREPRISE mentionnés ci-après.

Ce prix est établie sous réserve de la valeur définitive des stocks établie conformément à ce qui est prévu en E3.1 ci-après.

E1.3 Sauf indication contraire ou incompatibilité, les dispositions de la présente promesse d’achat s’appliquent à l’achat de l’ENTREPRISE et le terme « IMMEUBLE » doit être interprété comme visant l’IMMEUBLE et l’ENTREPRISE.

E1.4 Le montant mentionné à la clause 5.2 de la promesse d’achat comprend, en plus du nouvel emprunt hypothécaire mentionné à la clause 6 de la promesse d’achat, le montant de tout autre emprunt mentionné en E4.1 ci-après ;

E1.5 La somme indiquée à la clause 5.4 de la promesse d’achat comprend, en plus du solde de prix de vente garanti par hypothèque immobilière mentionné à la clause 8 de la promesse d’achat, tout solde de prix de vente additionnel mentionné en E5.1 ci-après.

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.

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

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

E3.1 Le prix d’achat mentionné à la clause \_\_\_\_ de la promesse d’achat est réparti comme suit :

1° l’IMMEUBLE décrit à la clause \_\_\_\_ de la promesse d’achat 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, dont la valeur est calculée
à \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ % du coût payé pour chaque marchandise, le tout
étant évalués approximativement à : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $
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 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.

E3.3 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).

E3.4 Date ou délai de prise en charge de l’exploitation : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

E4. NOUVEL EMPRUNT
E4.1 En sus de ce qui est prévu à la clause 6 de la promesse d’achat concernant l’obtention d’un emprunt garanti par hypothèque sur l’IMMEUBLE, L’ACHETEUR s’engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires pour obtenir un emprunt additionnel de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_$ à des conditions qui lui sont satisfaisantes.
E4.2 L’ACHETEUR s’engage à aviser par écrit le VENDEUR avant le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ que la présente condition est satisfaite ou qu’il renonce au bénéfice de cette condition. À défaut, la présente promesse d’achat deviendra nulle et non avenue.

E5. SOLDE DU PRIX DE VENTE ADDITIONNEL
E5.1 En sus de ce qui est prévu à la clause 8 de la promesse d’achat concernant le solde de prix de vente garanti par hypothèque sur l’IMMEUBLE, L’ACHETEUR remboursera au VENDEUR un solde du prix de vente additionnel de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $, lequel sera garanti par : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; ce solde du prix de vente, portant intérêt au taux de \_\_\_\_\_\_ % l’an, sera payable comme suit : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

L’ACHETEUR aura, en tout temps, le droit de rembourser par anticipation soit la totalité, soit une partie du solde pour autant que ce soit par versement de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $ ou tout multiple de ce montant, et ce, sans indemnité.

E6. DÉCLARATIONS ADDITIONNELLES DE L’ACHETEUR

E6.1 L’ACHETEUR déclare avoir pris connaissance des contrats individuels de travail, des accréditations et des conventions collectives du personnel du VENDEUR, s’il y a lieu, et s’engage à les respecter aux termes des dispositions des lois régissant le droit du travail lors de l’aliénation ou de la concession totale ou partielle des entreprises.

E7. DÉCLARATIONS ADDITIONNELLES DU VENDEUR

E7.1 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;
6o qu’aucune réclamation pour laquelle l’ACHETEUR pourrait être conjointement et solidairement responsable avec lui en vertu de l’article 96 de la Loi sur les normes du travail (L.R.Q., c. N-1.1) n’existe ou ne pourrait exister à ce jour (une liste relatant l’ancienneté ainsi que les conditions d’emploi des employés doit être annexée à la présente);
7° que l’ENTREPRISE, incluant ses stocks de marchandise, ses appareils et ses équipements, est libre de tout emprunt, dette, obligation ou sûreté;
8o 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.

E7.2 Le VENDEUR s’engage, sous peine d’une indemnité de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $ par jour de contravention, à ne pas exploiter, directement ou indirectement, dans un rayon de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ km de l’ENTREPRISE, et ce, pour une période de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ année(s) à compter de la signature de l’acte de vente, une entreprise en concurrence avec l’ENTREPRISE.

E7.3 Le VENDEUR s’engage à rendre l’ENTREPRISE disponible pour occupation et exploitation par l’ACHETEUR à compter du \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, et à la laisser libre de tout bien non inclus à la présente promesse d’achat, à défaut de quoi l’ACHETEUR pourra les faire enlever aux frais du VENDEUR.

E8. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS ADDITIONNELLES COMMUNES À L’ACHETEUR ET AU VENDEUR

E8.1 Aux répartitions prévues à la clause 11.2 de la promesse d’achat s’ajoutent, relativement à l’ENTREPRISE, celles relatives notamment aux taxes autres qu’aux taxes foncières, aux permis, aux primes d’assurance, aux réserves de combustible, aux revenus et dépenses afférents à l’ENTREPRISE, aux loyers, aux contrats de location d’appareils et d’équipements ainsi qu’à la valeur des marchandises, seront effectuées en date du \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.