

**PARIS LE 23 JANVIER 2020**

**CESSION D'OFFICINE DE PHARMACIE  
SOUS CONDITION SUSPENSIVE**

**PHARMACIE P. BENAÏM – LEVY**

**124 BOULEVARD SAINT-DENIS – 92400 COURBEVOIE**

---

Entre

**Madame Pascale LEVY BENAÏM**

(le vendeur – le cédant)

Et

**SELAS PHARMACIE OCTAVIA**

(l'acquéreur – le cessionnaire)

En accord avec les Parties, les présentes ont été  
reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C.  
empêchant toute substitution ou addition et sont  
seulement signées à la dernière page.

**FLG AVOCATS**

**55 rue Crozatier - 75012 PARIS**

**Tél : 01 47 63 75 01 - Fax : 01 47 63 74 47**

**mail : fsaada@flg-avocats.fr/yleserrec@flg-avocats.fr**



### ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame Pascale, Emilie **BENAIM**, épouse **LEVY**, née le 22 août 1961 à Alger (Algérie), de nationalité française, demeurant au 108 avenue de la République – 92400 Courbevoie, résidant en France au sens de la réglementation des changes en vigueur ;

Pharmacien, jouissant de toutes les prérogatives attachées à son diplôme délivré par l'université de Paris V le 17 décembre 1985 ;

Mariée à Monsieur Daniel Guy LEVY sous le régime de la séparation de biens, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître HEROLD, Notaire à Courbevoie, le 30 mai 1983, préalablement à leur union célébrée à la mairie de Mulhouse (68), le 27 juin 1983 ; Madame LEVY BENAIM déclarant expressément qu'il n'a été depuis apporté aucune modification à son régime matrimonial ;

ci-après désignée aux présentes sous le vocable « **le Vendeur** » ou « **le Cédant** »

**Et**

Monsieur Charles-Antoine, Djothi, Tiagaradjane **NILLAMEYOM**, né le 17 septembre 1990 à Saint-Denis de la Réunion (974), de nationalité française, demeurant au 3 rue de Marivaux – 75002 Paris, résidant en France au sens de la réglementation des changes en vigueur ;

Pharmacien, jouissant de toutes les prérogatives attachées à son diplôme délivré par l'université de Paris V le 20 avril 2018 ;

Célibataire non lié par un pacte civil de solidarité ;

Agissant :

I°) Au nom, comme étant le seul membre, et en qualité de représentant de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée « **PHARMACIE OCTAVIA** » au capital de 50.000 €, divisé en 50.000 actions de 1 € chacune, constituée suivant acte sous signatures privées en date à Paris de ce jour, à enregistrer en temps de droit, dont le siège social est au 124 boulevard Saint-Denis – 92400 Courbevoie et dont les statuts seront publiés incessamment, en vertu de l'autorisation d'engagement conférée au Président en fin des statuts de ladite société ;

Cette société n'ayant pas la personnalité morale, comme n'étant pas inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés, les engagements résultant du présent acte seront réputés, dès l'origine souscrits par la société, en exécution de l'article L.210-6 du Code de commerce, si la société obtient son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés ;

II°) Au nom personnel de Monsieur Charles-Antoine NILLAMEYOM, sus-désigné, compte tenu de la réglementation particulière régissant la profession de pharmacien, si la SELAS PHARMACIE OCTAVIA n'obtient pas son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Monsieur Charles-Antoine NILLAMEYOM sera alors tenu indéfiniment des engagements résultant du présent acte qui seront alors réputés fait pour son compte personnel ;

ci-après désigné « **l'Acquéreur** » ou « **le Cessionnaire** » ;

### IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par ces présentes, le Vendeur vend sous la condition suspensive ci-après stipulée de l'article L.5125-9 du Code de la santé publique, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues, à l'Acquéreur, ce qui est accepté par ce dernier, également sous ladite condition suspensive,



le fonds de commerce dont la désignation suit :

### DESIGNATION

Une officine de pharmacie exploitée au 124 boulevard Saint-Denis – 92400 Courbevoie.

Connu sous le nom commercial : « **PHARMACIE P. BENAÏM - LEVY** ».

Pour lequel le Cédant a obtenu l'enregistrement de sa déclaration d'exploitation le 20 décembre 1989 sous le n°92-833.

Le Cédant déclare être immatriculé, pour l'exploitation de cette officine, au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 353 639 768 RCS Nanterre.

Cette Officine comprend :

a) l'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés, ainsi que la licence d'exploitation délivrée le 28 janvier 1943 sous le n°778, ainsi que le bénéfice de toutes autorisations administratives accordées pour l'officine ou son exploitation.

Le Cédant déclare expressément que cette licence d'exploitation de l'officine est en cours de validité et qu'elle a été délivrée depuis plus de cinq ans, de sorte qu'il n'existe de son chef aucun fait, acte ou contentieux qui pourrait entraîner sa caducité.

b) le droit au bail des lieux où elle est exploitée, ainsi que le droit au renouvellement de ce bail.

c) l'agencement, l'installation, tous les objets mobiliers et les meubles meublants, le matériel ainsi que tous les instruments servant à l'exploitation de cette officine, tel que le tout figure sur le registre des immobilisations et les tableaux annuels d'amortissements fiscaux, ainsi que, plus généralement, tous les meubles corporels inscrits à un moment donné dans la comptabilité de l'officine, sauf le matériel mis au rebut, quand bien même ces éléments ainsi décrits seraient déjà intégralement amortis ou auraient été comptabilisés directement en charge, et à ce titre pourraient ne pas figurer sur l'état des immobilisations (ces éléments ayant une valeur d'usage à défaut d'être inventoriés).

Lesdits éléments corporels sont décrits sommairement et estimés dans un état qui demeurera annexé aux présentes.

d) le droit aux lignes téléphoniques (y compris la ligne de télétransmission et la ligne internet) attachées à l'officine (téléphone : 01.43.33.19.47, ligne fax : 01.46.67.30.71), sous réserve de l'agrément de l'opérateur.

e) les marchandises neuves et matières premières de bonnes présentation et conservation, de vente courante et non périmées, qui existeront en magasin au jour de la réalisation de la cession projetée.

f) les livres d'ordonnance, l'ensemble des logiciels et fichiers informatiques ou papiers (fichiers clients, historique des ventes, la gestion des stocks s'il y a, les statistiques sur les ventes), les documents légaux ou internes (dont la 10<sup>ème</sup> édition de la Pharmacopée) ainsi que la documentation attachés à l'officine (dont ceux permettant le renouvellement de toutes les préparations effectuées précédemment dans l'officine). Concernant les logiciels informatiques qui ne sont pas cessibles, ils resteront installés sur le système informatique à charge pour l'acquéreur de régulariser sa situation vis-à-vis de l'éditeur.

Telle que ladite pharmacie existe, dans son état actuel, avec toutes ses aisances et dépendances, son agencement et son installation, sans exception ni réserve.

Etant observé que par courrier figurant en annexe des présentes, la Mairie de Courbevoie a indiqué ne pas exercer son droit de préemption en application des dispositions des articles L.214.1 à L.214.3 du Code de l'Urbanisme.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Le Vendeur déclare :

Être propriétaire de ladite officine, pour l'avoir acquise de Mademoiselle Esther ABERGEL, aux termes de deux actes sous seing privé, le premier en date Paris du 17 novembre 1989, enregistré à la Recette des Impôts de Courbevoie le 21 novembre 1989 folio 60 – bordereau 322/47, sous la condition suspensive de l'enregistrement de la déclaration d'exploitation de l'acquéreur, et le second en date à Paris du 02 janvier 1990, constatant la réalisation de cette condition suspensive, moyennant le prix principal de 3.000.000 francs (457.347,05 €), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour .....	2.988.305 frs (455.564,16 €)
- aux éléments corporels pour .....	11.695 frs (1.782,89 €)
- et aux marchandises suivant inventaire.	

Lequel prix est à ce jour intégralement payé.

Le Vendeur déclare que l'origine trentenaire du fonds est acquise à la date des présentes.

En tout état de cause il garantit à l'Acquéreur que la prescription acquisitive trentenaire a été obtenue de façon continue et paisiblement.

## ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le Cessionnaire déclare dispenser le rédacteur de toutes autres précisions concernant l'origine de propriété plus antérieure, déclarant se satisfaire des présentes déclarations et s'en rapporter aux actes précités pour des informations antérieures.

## SITUATION LOCATIVE

Le bail des lieux où est exploitée la pharmacie dont il s'agit, et de ses dépendances, résulte d'un acte sous signatures privées en date à Courbevoie du 13 mai 1970, aux termes duquel Monsieur et Madame Marcel BLECHET, aux droits desquels se trouve désormais Madame Anne-Marie BLECHET, ci-après dénommée « LE BAILLEUR » ou « LE PROPRIETAIRE », a donné à titre de bail commercial à loyer, à Madame ENGUEHARD, aux droits de laquelle se trouve désormais le Cédant, pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1<sup>er</sup> avril 1970 pour se terminer le 31 mars 1979, avec faculté pour le preneur seul de faire cesser l'effet dudit bail à l'expiration de la première ou de la deuxième période triennale, à charge d'un préavis de six mois.

Ce bail commercial a ensuite fait l'objet de renouvellements successifs par actes sous seing privé jusqu'en 2006.

Aux termes d'un arrêt rendu par la Cour d'appel de Versailles le 05 mars 2009, et d'un arrêt rectificatif en date du 18 juin 2009, le bail a été renouvelé pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> avril 2006 pour se terminer le 31 mars 2015 à 24 heures.

Par acte d'huissier en date du 24 septembre 2014, il a été signifié au Cédant par le bailleur un congé avec offre de renouvellement dudit bail ; le bailleur ayant entendu que le nouveau bail ait une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 01 avril 2015 et que le loyer annuel soit porté à la somme de 24.600 € hors taxes et hors charges.

Par acte sous seing privé en date du 21 janvier 2020, le bail a été renouvelé pour une durée de neuf années entières et consécutives, commençant à courir le 1<sup>er</sup> avril 2015 pour se terminer le 31 mars 2024

Le bailleur a élu domicile au siège de son mandataire : société MAURICE ROLAND-GOSSELIN SA – 6 rue de Saint Pétersbourg – 75008 Paris.

  
CAN

Ce bail a été fait sous des charges et conditions bien connues du Cessionnaire comme étant annexées aux présentes après avoir été contresignées par ce dernier, et notamment sous celles suivantes :

**Désignation :**

Le bail porte sur les locaux suivants qui servent à l'exploitation de l'officine, dépendant d'un immeuble sis à Courbevoie 92400 – 122/124 boulevard Saint-Denis :

*« -Au rez-de-chaussée : Une boutique à l'extrême gauche de l'immeuble avec à la suite une arrière-boutique, un bureau et un laboratoire, une petite cour et droit aux wc communs  
Une cave*

*-Au premier étage : un appartement comprenant une entrée, un grand séjour, une chambre, une cuisine, un wc, une salle de bains »*

**Destination :**

Ce bail autorise l'exercice du commerce de : PHARMACIEN ET VENTE DE PRODUITS QUE SON COMMERCE COMPORTE

**Loyer - Charges :**

Au terme de l'acte de renouvellement de bail, le loyer annuel en principal a été fixé à la somme de 21.492,44 €.

Le loyer annuel actuel, en principal est de 22.624,32 €, depuis le 01 avril 2018. Le dépôt de garantie a été porté à la somme totale de 11.312,16 €.

La dernière quittance de loyer, établie sur ces bases, est bien libellée au nom du Cédant.

Un dépôt de garantie égal à 6 mois du loyer principal, variable comme ce dernier, a été versé au bailleur.

Selon les termes et conditions de l'acte de renouvellement de bail, le loyer est révisable à la fin de chaque période triennale, selon les textes légaux en vigueur ; la date de révision étant fixée au 1<sup>er</sup> avril.

**Cession du droit au bail :**

Les stipulations du bail commercial relatives à la cession du droit au bail sont les suivantes, reprises littéralement :

*La preneuse ne pourra « céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.*

*Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.*

*Toute cession devra être notifiée. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au preneur, il restera répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Une grosse de l'acte de cession devra être remise au bailleur, sans frais pour lui, pour lui servir de titre exécutoire. »*

Par courriel en date du 23 janvier 2020, demeuré annexé aux présentes, le bailleur a informé le preneur qu'il dispensait les parties à la cession du fonds de commerce objet des présentes de conclure l'acte de cession sous forme authentique.

Le Cédant a remis à l'Acquéreur, préalablement à la date de signature des présentes, ce que ce dernier reconnaît, les diagnostics obligatoires, à savoir :

- Etat des risques naturels et technologiques, si le bail a été consenti ou renouvelé depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006
- Dossier amiante, si le bail a été consenti ou renouvelé depuis 2007
- Diagnostic de performance énergétique, si le bail a été consenti ou renouvelé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011

Par ailleurs, le Cédant déclare :

- que l'immeuble loué n'a pas à sa connaissance fait l'objet d'une mutation de propriété,
- il n'est dû aucun arriéré de loyer ou charges, hormis le dernier terme de loyer pour la période courant du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2019 ; le règlement de cette échéance ayant été adressé par le Cédant au bailleur par courrier en date du 22/01/2020,
- avoir toujours satisfait aux charges et conditions dudit bail,
- n'avoir jamais été assigné en résiliation,
- qu'il n'existe actuellement aucune procédure ni difficulté avec les propriétaires des lieux loués,
- n'avoir jamais exercé dans les lieux loués, non plus que les prédécesseurs, aucune activité commerciale autre que celle prévue au bail sus analysé et n'avoir jamais demandé à bénéficier d'aucune déspécialisation,
- aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti ou toléré, même au-devant des lieux loués,
- que tous les travaux exécutés dans les lieux loués ont reçu l'approbation écrite des bailleurs et s'obliger expressément à en justifier au cessionnaire, à première réquisition de ce dernier,
- avoir régulièrement payé le loyer et les charges ; hormis le dernier terme de loyer pour la période courant du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2019,
- subroger purement et simplement, au moyen des présentes, l'acquéreur qui déclare accepter, dans tous les droits, procédures, actions, 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 généralement quelconques du vendeur étant transportés au bénéfice de l'acquéreur, si la cession se réalise,
- rester garant et répondant solidaire de l'acquéreur, conformément au bail cédé, pour l'exécution vis-à-vis du propriétaire de l'immeuble, de toutes les clauses et conditions du bail cédé et notamment, pour le paiement des loyers et des charges, si la cession se réalise, mais dans la limite de trois années à compter de la réalisation de la vente, conformément aux dispositions de l'article L145-16-2 du code de commerce,
- qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend,
- qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail cédé 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 cédé, sans payer l'indemnité d'éviction,
- s'obliger 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 de l'acquéreur et s'obliger, également, à supporter tous les frais de procédure, d'experts et d'avocats exposés pour arriver à cette révision, le coût de tous actes qui seraient dressés pour la constater, ainsi que les droits d'enregistrement s'appliquant aux loyers dus antérieurement à l'entrée en jouissance du cessionnaire, si la cession se réalise,
- s'obliger à procéder, conformément aux dispositions de l'article L.145-5 alinéas 5 et 6, à un état des lieux de sortie établi soit contradictoirement et amiablement en présence du bailleur ou de son représentant, soit par un huissier dont les frais seront partagés entre lui-même et le bailleur,
- à sa connaissance, le propriétaire actuel de l'immeuble est Madame Anne-Marie BLECHET, représentée par la société MAURICE ROLAND-GOSSELIN SA.

Le Cessionnaire dispense le rédacteur des présentes de toutes autres précisions concernant les stipulations contenues dans le bail susvisé qui est annexé aux présentes, déclarant en avoir pris connaissance préalablement et se satisfaire des présentes déclarations.

Le Cessionnaire déclare :

- qu'il a pris acte des déclarations et engagements du Cédant, sans lesquels il n'aurait point contracté aux présentes,

- qu'en cas de réalisation de la condition suspensive ci-après, il procédera, conformément aux dispositions de l'article L.145-5 alinéas 5 et 6, à un état des lieux d'entrée établi soit contradictoirement et amiablement en présence du bailleur ou de son représentant, soit par un huissier dont les frais seront partagés entre lui-même et le bailleur,
- qu'il s'engagera envers le bailleur de l'immeuble au paiement des loyers et des charges sus-rappelés, ainsi qu'à l'entière exécution des clauses et conditions du bail cédé.

### **SIGNIFICATION**

La cession de bail résultant des présentes sera signifiée au propriétaire de l'immeuble, par ministère d'huissier de justice, aux frais du Cessionnaire avec remise d'un original enregistré des présentes.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

En application des dispositions de l'article 1304-6 alinéa 1 du Code civil, l'acquéreur sera propriétaire et aura la jouissance de l'officine de pharmacie présentement vendue à compter du jour de la réalisation de la condition suspensive affectant les présentes, soit : au jour d'effet prévu dans la déclaration d'exploitation de l'acquéreur qui sera enregistrée par le Conseil de l'Ordre des Pharmaciens, en application de l'article L.5125-9 du Code de la Santé Publique.

La prise de possession est souhaitée par les parties le : **1<sup>er</sup> avril 2020**

Jusqu'à la date d'entrée en jouissance, l'officine cédée restera sous la garde et la surveillance du Vendeur, qui s'engage à la tenir ouverte, à l'exploiter dans des conditions normales et légales et à maintenir dans leur état présent, tous ses éléments.

Sauf obligation légale, le Vendeur s'interdit d'augmenter les appointements ou avantages des salariés, d'en embaucher de nouveaux, ou encore, de changer les coefficients actuels de ces derniers, sans l'accord écrit de l'Acquéreur.

Le Vendeur s'interdit également de modifier en quoi que ce soit ses habitudes de commande et s'interdit d'effectuer des commandes « directes », sans l'autorisation de l'Acquéreur.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter et accomplir, en cas de réalisation de la condition suspensive, savoir :

En ce qui concerne l'Acquéreur :

- 1°) De continuer les assurances concernant l'officine cédée, sauf à les résilier sans frais ou indemnité pour le vendeur, pour en souscrire de nouvelles. De continuer les abonnements souscrits auprès des diverses compagnies concessionnaires des services publics.
- 2°) D'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges afférentes audit fonds, notamment d'exécuter toutes les charges et conditions du 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.
- 3°) De solliciter, dans les formes légales, le renouvellement dudit bail commercial lorsqu'il sera arrivé à échéance, si le bailleur ne lui a pas délivré de congé avec offre de renouvellement.
- 4°) De s'obliger à procéder, conformément aux nouvelles dispositions de l'article L.145-5 alinéas 5 et 6, à un état des lieux de sortie établi contradictoirement en présence du bailleur ou de son représentant, soit amiablement soit par voie d'huissier dont les frais seront partagés entre lui-même et le bailleur.

5°) De reprendre, conformément aux articles L.1224-1 et L.1224-2 du Code de travail, les contrats de travail du personnel attaché au fonds à la date de cession.

6°) De satisfaire aux obligations de toute sorte, liées à l'exploitation du fonds.

7°) De rembourser au Cédant dans le mois du jour de la prise de possession toutes les quotes-parts de primes, abonnements, cautionnements, avances fiscales ou autres, qui auraient été réglées par le vendeur dans l'intérêt de son exploitation et dont l'application sera postérieure au transfert de propriété. Le compte prorata portera notamment sur les notes de fournitures d'énergie (E.D.F., G.D.F., Eau), le téléphone, la Cotisation Foncière des Entreprises - CFE, les loyers et charges, les congés payés et les charges sociales.

En ce qui concerne le Vendeur :

1°) De signer tous avenants de transfert des contrats et polices existant actuellement et notamment, de prêter son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique profite à son successeur.

2°) De s'interdire (sauf autorisation écrite préalable et expresse de l'Acquéreur) de se rétablir, de participer ou de s'intéresser, directement ou indirectement, même comme employé salarié ou à titre gracieux, à l'exploitation d'une officine de pharmacie ou d'un fonds pouvant faire commerce de tous les produits péripharmaceutiques et parapharmaceutiques autorisés ou tolérés, si ce n'est **au-delà de 1.000 mètres** à vol d'oiseau de l'officine cédée et ce **pendant 5 années** du jour de l'entrée en jouissance. De s'interdire pendant la même durée d'embaucher quelque salarié que ce soit employé dans le fonds de commerce objet des présentes et figurant sur la liste du personnel au jour du transfert de propriété.

De subroger en outre, le cessionnaire dans le bénéfice de toutes clauses de non rétablissement souscrites par les précédents exploitants dudit fonds.

La présente interdiction ne dispense pas le cédant de la garantie d'éviction de l'article 1626 du code civil.

3°) De libérer et faire libérer de tout occupant les locaux où est exploité le fonds dont s'agit, pour le jour de la prise de possession, et de débarrasser à ses frais les caves et greniers.

4°) De résilier à ses frais tous contrats de fournitures de marchandises qui pourraient exister, nonobstant les déclarations par lui faites ci-dessus.

5°) De tenir les livres de comptabilité et l'intégralité des documents comptables (factures, relevés bancaires, relevés de fournisseurs, etc.) à la disposition de l'Acquéreur, pendant trois ans à compter de la date de l'entrée en jouissance.

6°) De supporter les frais éventuels de mainlevées, radiations, consignation et de répartition du prix de ladite cession.

7°) De remettre au Cessionnaire, à date de la première échéance trimestrielle de paiement du prix des marchandises sus indiqué, une somme égale au prorata des congés payés et gratifications payés au personnel, avec les charges y afférentes, potentiellement dus au jour de l'entrée en jouissance,

8°) De rembourser à l'Acquéreur les dettes justifiées qu'il aurait gardées à l'égard des salariés et qui resteraient impayées, après l'entrée en jouissance de l'Acquéreur tenu d'en faire l'avance audits salariés, en vertu de l'article L1224-2 du Code du travail.

9°) De rembourser à l'Acquéreur, toutes les conséquences pécuniaires, tels : salaires, congés payés, préavis, dommages-intérêts éventuels, droit à l'indemnité formation, indemnités, charges sociales et fiscales pouvant être dus, du fait du licenciement de tout salarié ne figurant pas sur la liste du personnel ou les bulletins de salaires ci-après annexés.

10°) De remettre à la fin de l'inventaire des marchandises à l'Acquéreur les clefs des locaux.

11°) Laisser pénétrer le Cessionnaire et ses mandataires dans les locaux à compter de l'acte de cession sous condition suspensive et jusqu'à l'entrée en jouissance, afin d'effectuer tous relevés lui permettant d'introduire d'éventuelles demandes de permis d'aménagement à condition de troubler le moins possible l'exploitation du fonds, ces visites du Cessionnaire ou de ses mandataires devant avoir lieu sur rendez-vous et en présence du Cédant. Ces visites auront lieu, sauf accord contraire du Cédant, en dehors des heures d'ouverture de l'officine et hors la présence du personnel.

12°) De recevoir à l'officine son successeur, selon des modalités à convenir entre les soussignés, dans le mois précédent la prise de possession afin de lui présenter le personnel, les clients, les fournisseurs et plus généralement l'environnement de l'officine, ainsi que pour lui expliquer le mode de fonctionnement de celle-ci.

13°) Pendant la durée restant à courir du bail commercial précité, de rester garant et répondant solidaire avec l'acquéreur pour l'exécution des charges et conditions du bail commercial et notamment pour le paiement des loyers et accessoires, conformément aux dispositions dudit bail, mais dans la limite de trois années à compter de la réalisation de la vente, conformément aux dispositions de l'article L145-16-2 du code de commerce.

14°) De faire réaliser à ses frais l'élimination des déchets et produits toxiques, des stupéfiants périmés, les siens et ceux de ses prédécesseurs éventuellement présents dans le fonds cédé en application des dispositions des articles L.541-2 et suivants du Code de l'Environnement et des dispositions du Code de la Santé Publique.

### PRIX

#### Eléments corporels et incorporels :

La présente vente est consentie et acceptée moyennant, outre les marchandises, le prix principal de HUIT CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (825.000 €), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour .....	815.000 €
- aux éléments corporels suivant état pour..... (en exonération de la taxe à la valeur ajoutée, l'acquéreur étant réputé continuer la personne du cédant en application de l'article 257 bis du CGI)	10.000 €
Total égal .....	<u>825.000 €</u>

De convention expresse entre les soussignés, la valeur des éléments corporels ci-dessus a été déterminée conventionnellement à la somme de 10.000 € pour tenir compte de leur valeur d'usage.

#### Marchandises :

Si la vente de l'officine se réalise, l'Acquéreur s'oblige à reprendre les marchandises hors taxes en sus du prix ci-dessus, pour le montant de leur estimation suivant l'inventaire descriptif et estimatif qui en sera dressé le jour de l'entrée en jouissance, à frais commun par un inventariste professionnel spécialisé en pharmacie, qui sera choisi d'un commun accord entre les soussignés sous leur seule responsabilité.

L'inventariste ainsi désigné valorisera lesdites marchandises en prenant en considération les normes et remises appliquées par l'Association Nationale des Inventaristes en Pharmacie - ANIP, suivant tableau à la connaissance des parties, comme étant annexé aux présentes après avoir été contresigné par elles. Etant précisé que la charte ANIP de référence sera la dernière à jour à la date de l'inventaire.

A défaut par le tiers ci-dessus désigné, d'accepter sa mission ou de la mener à terme, un autre tiers sera désigné si faire se peut à l'amiable et à défaut par le Président du Tribunal de Commerce dans le ressort duquel se trouve ladite officine, statuant en référé, à la requête de la partie la plus diligente, à frais communs.

La valeur ainsi déterminée du stock hors taxes s'imposera aux parties, sans que la prise de possession de l'Acquéreur puisse être retardée ou différée de ce chef.

En cas de litiges, contestations, discussions sur le montant du stock, sur son évaluation chiffrée et sur sa qualité, seul l'inventoriste désigné aura compétence entre les parties.

La ventilation par taux de TVA des produits figurant dans le stock devra être cohérente par rapport à celle des précédents inventaires.

Cette cession ne sera pas soumise à T.V.A. comme faisant partie de la transmission d'une universalité totale de biens conformément à l'article 257 bis du Code Général des Impôts.

Le prix des marchandises hors taxes sera payable en **quatre échéances trimestrielles** égales et successives, dont la première à trois mois de la prise de possession et les autres de trimestre en trimestre, jusqu'à parfaite libération. La somme due ne sera pas productive d'intérêts jusqu'à l'échéance convenue.

En représentation de la somme restée due, il sera souscrit par l'Acquéreur et remis au Vendeur, dans le mois suivant la date de l'inventaire, des effets de commerce à l'ordre du Vendeur domiciliés en banque et payables pour les montants et aux échéances ci-dessus convenues, avalisés par une banque. A défaut, le stock sera exigible immédiatement dans son intégralité.

Toutefois l'Acquéreur ne sera tenu de reprendre des marchandises que pour un montant hors taxes maximum équivalent à 10% du chiffre d'affaires annuel HT réalisé par le Vendeur au cours du dernier exercice clos.

En cas de dépassement, les marchandises en excès, choisies par l'Acquéreur, seront conservées par le Cédant qui en fera son affaire.

#### Paiement du prix :

L'Acquéreur s'oblige à payer au Vendeur le prix resté dû, majoré de celui à déterminer des marchandises neuves et matières premières existant au jour de la réalisation de la condition suspensive affectant les présentes, suivant inventaire :

- le jour de la signature de l'acte constatant la réalisation de la condition suspensive affectant la vente, laquelle interviendra à la date d'effet de la réalisation de ladite condition suspensive, sans intérêts jusque-là, à concurrence de la somme de **SEPT CENT QUARANTE-DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (742.500 €)**, en un chèque de banque entre les mains du séquestre amiable ci-après désigné ou par virement sur le compte du séquestre ; la somme de 82.500 € ayant d'ores et déjà été versée entre les mains du séquestre amiable, comme précisé ci-après.

- et à concurrence du surplus, en **quatre échéances trimestrielles égales et successives**, dont la première à trois mois de la prise de possession et le reste en suivant, sans interruption.

#### **CONVENTION RELATIVE AU PAIEMENT LORS DE LA REALISATION**

Il demeure expressément convenu :

1° - Que tous les paiements seront faits entre les mains du dépositaire amiable ci-après désigné.

2° - Qu'en cas de dissolution de la société Acquéreur, les sommes alors dues deviendront

immédiatement exigibles.

3° - Qu'au cas où pour un motif quelconque, le Vendeur serait obligé de procéder au recouvrement du solde de son prix par les voies judiciaires, il lui serait alloué à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale, une somme dès à présent fixée à dix pour cent du capital exigible, outre le remboursement de tous les frais de procédure et des honoraires d'avocat.

### **CONVENTION RELATIVE AUX PAIEMENTS A TERME**

Il demeure expressément convenu :

1° Que tous les paiements exigibles avant la fin des délais d'opposition seront faits au dépositaire amiable ci-après désigné et les autres au lieu de domiciliation des effets de commerce créés.

2° Qu'à défaut de paiement à la date convenue, d'une seule des échéances prévues, le montant de ce qui restera alors dû deviendra immédiatement et de plein droit exigible, si bon semble au vendeur, un mois après une simple sommation de payer demeurée infructueuse et contenant déclaration par le vendeur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Le tout à moins qu'il ne préfère exercer l'action résolutoire, ci-après réservée.

3° Que l'Acquéreur aura la faculté de se libérer par anticipation avec préavis de quinze jours formulé par lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité, même par fractions, qui toutefois, ne pourront être inférieures à l'une des échéances ci-dessus convenues. Les paiements ainsi faits par anticipation s'imputeront de la manière indiquée par l'Acquéreur lors de la remise des fonds au Vendeur, sans toutefois que cette indication puisse préjudicier aux prescriptions légales en matière de paiement à terme d'un prix de cession de fonds de commerce.

4° Que le solde des sommes dues au vendeur deviendra immédiatement et de plein droit exigible, en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires, si bon semble à ce dernier au cas où l'un des faits suivants viendrait à se réaliser :

- en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations contractées par l'acquéreur, aux termes des présentes ;
- si l'Acquéreur venait à être concerné par les dispositions visant la prévention et le règlement amiable des difficultés des entreprises ou leur sauvegarde, leur redressement et leur liquidation judiciaire et par les dispositions visant la faillite personnelle et la banqueroute ;
- si l'Acquéreur venait à être saisi mobilièrement ou immobilièrement ;
- s'il venait à cesser l'exploitation du fonds de commerce, présentement vendu, par suite de vente, échange, apport en société, expropriation, transfert du fonds en un autre lieu d'exploitation, résiliation, cession ou non renouvellement du bail, fermeture administrative, même temporaire, ou pour toute autre cause ;
- à défaut de justification par l'acquéreur, sous quinzaine de la demande écrite du vendeur, du paiement exact des impôts et taxes directs et indirects, du loyer et des charges, des cotisations de Sécurité Sociale et des primes d'assurances concernant l'exploitation du fonds cédé, les divers éléments le composant et les locaux d'exploitation, ainsi qu'il est ci-après convenu sous le titre « OBLIGATION D'ASSURANCES - TRANSPORT D'INDEMNITES » ;
- s'il se rendait propriétaire des locaux d'exploitation du fonds vendu.

5° Qu'au cas où pour un motif quelconque, le vendeur serait obligé de procéder au recouvrement du solde de son prix par les voies judiciaires, il lui serait alloué à titre d'indemnité forfaitaire ou de clause pénale, une somme dès à présent fixée à dix pour cent du capital exigible, outre le remboursement de tous les frais de procédure et des honoraires d'avocat.

6° Qu'en cas de dissolution de la société acquéreur, les sommes alors dues deviendront immédiatement exigibles et qu'il en serait de même, si les associés actuels de la société acquéreur ou l'un d'eux

seulement, venaient à céder tout ou partie de leurs actions à une ou plusieurs personnes actuellement étrangères à la société.

### **RESERVE DE PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE**

A la sûreté et garantie du paiement du prix resté dû de la présente vente et du prix à déterminer des marchandises et matières premières qui garniront l'officine au jour de l'entrée en jouissance de l'acquéreur le tout en principal, intérêts, frais et accessoires, le fonds de commerce vendu, avec tous les éléments le composant, demeure affecté par privilège spécial au profit du Vendeur.

Le Vendeur se réserve expressément le bénéfice de l'action résolutoire établie par l'article 1654 du Code Civil.

### **PROMESSE DE CESSION D'ANTERIORITE**

Par ces mêmes présentes, le Vendeur prend l'engagement de consentir à première demande de l'Acquéreur, une cession d'antériorité dans les privilèges & inscriptions lui bénéficiant en vertu des présentes et qui pourront ultérieurement lui bénéficier en cas de réalisation du nantissement ci-après promis, de même que dans le bénéfice de tous transports d'indemnités qui pourraient lui être consentis, en cas de sinistre, d'éviction ou d'expropriation du fonds cédé, au profit de toutes personnes physiques ou morales qui accorderaient à l'Acquéreur un prêt entièrement affecté au paiement du prix de la présente vente et éventuellement, des frais et accessoires y afférents et/ou à celui de travaux projetés.

Ce prêt s'entend du capital, majoré des intérêts, agios et accessoires, de telle sorte que les inscriptions de privilèges de Vendeur et de nantissement qui auront pu être prises au profit du Vendeur, soient primées par celles qui pourraient garantir l'avance de fonds dont il s'agit.

Dans ledit acte de cession d'antériorité, le Vendeur s'oblige en outre, à renoncer expressément au bénéfice de l'action résolutoire.

### **CREATION ET ACCEPTATION D'EFFETS DE COMMERCE**

Pour faciliter au Vendeur la libre disposition des sommes qui lui resteront dues après paiement de celles exigibles au plus tard le jour de la réalisation de la condition suspensive affectant les présentes, l'Acquéreur s'oblige expressément, à peine d'exigibilité immédiate, à accepter et à remettre au dépositaire amiable ci-après désigné, pour le compte du Vendeur, **dans le mois** de ladite date de réalisation de condition suspensive, des effets de commerce domiciliés en banque.

A cet égard, il demeure expressément convenu :

1° - Que lesdits effets de commerce ne feront qu'une seule et même chose avec les présentes et que le paiement de chacun d'eux opérera libération à due concurrence, des sommes dues.

2° - Que la création desdits effets de commerce n'emportera aucune novation dans les droits de privilège et autres conférés au Vendeur.

Que l'endossement régulier de ces effets de commerce vaudra de plein droit, pour chaque bénéficiaire, subrogation à due concurrence, dans les droits et actions du Vendeur et dans l'effet des inscriptions de privilège de vendeur et de nantissement qui seront prises ainsi qu'il sera dit ci-après, le Vendeur consentant dès maintenant et en tant que de besoin, toutes subrogations au profit des tiers porteurs.

3° - Que le Vendeur, s'il transmet ses effets de commerce par endos, devra informer les bénéficiaires des endos, de la faculté de payer par anticipation accordée à l'Acquéreur.

Que l'Acquéreur pourrait avoir droit à des dommages et intérêts du Vendeur, au cas où il rencontrerait des difficultés pour obtenir mainlevée après paiement, que ces difficultés proviennent du fait de ce dernier ou du fait des tiers porteurs.

### **PROMESSE DE NANTISSEMENT**

En outre, pour plus de garantie du paiement des sommes qui resteront dues lors de la réalisation de la condition suspensive affectant les présentes, après inventaire des marchandises et matières premières, en principal, intérêts, frais et accessoires, le Cessionnaire promet d'affecter à titre de gage et nantissement au profit du Cédant qui accepte, lors de la constatation de la réalisation de ladite condition suspensive ou à défaut de cette constatation dans le mois de l'avis d'inscription délivré par le conseil régional de l'ordre des pharmaciens emportant réalisation, le fonds de commerce présentement vendu, ensemble tous les éléments le composant et pouvant faire l'objet d'un nantissement, sans aucune exception ni réserve, en ce compris toutes les augmentations et améliorations qui pourront accroître l'importance des éléments nantis ainsi que tous les objets mobiliers ou installations qui pourraient être acquis en remplacement ou complément de ceux existant actuellement, de même que les droits aux baux renouvelés en application des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de Commerce, amiablement ou judiciairement.

### **TRANSPORT D'INDEMNITE D'EVICITION**

A titre de supplément de garantie du paiement du prix de la présente cession et du prix des marchandises neuves et matières premières restées dues au Vendeur, l'Acquéreur cède, délègue et transporte, au profit du Vendeur qui accepte, toutes les indemnités qui pourraient lui être dues en vertu des textes législatifs en vigueur, concernant le renouvellement du bail des locaux où le fonds cédé est exploité, en cas d'éviction ou en cas d'expropriation.

Par suite, le Vendeur pourra toucher, à due concurrence de sa créance, en principal, intérêts, frais et accessoires, le montant des indemnités allouées à l'acquéreur ou ses ayants-cause, sur ses simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'acquéreur, dans les droits et actions duquel le vendeur est subrogé à due concurrence.

Pour faire signifier ce transport à qui besoin sera, tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'un des originaux des présentes.

### **OBLIGATION D'ASSURANCES ET TRANSPORT D'INDEMNITES**

Tant que l'Acquéreur sera débiteur d'une somme quelconque en vertu des présentes ou de leurs suites, il s'oblige expressément, à peine d'exigibilité immédiate des sommes dues, si bon semble au créancier, à contracter en ce qui concerne le fonds cédé, des polices d'assurances, éventuellement complémentaires à celles existant à ce jour, le garantissant contre les risques usuels de sa profession, de sa situation d'exploitant et des engagements pris tant avec le Cédant qu'avec l'organisme appelé à financer l'opération.

A peine d'exigibilité de la créance, en principal, intérêts, frais et accessoires, l'Acquéreur s'oblige à communiquer chaque année, à la date anniversaire des présentes, à son créancier les polices d'assurances en cours et les quittances des primes payées.

En cas de sinistre avant la libération des sommes dues, le créancier exercera sur les indemnités allouées par les compagnies d'assurances, à concurrence du montant de sa créance, en principal, intérêts, frais et accessoires, les droits des créanciers privilégiés, conformément à l'article L.121-13 du Code des Assurances (décret N° 76-666 du 16 juillet 1976).

Afin de garantir au créancier le paiement éventuel de cette indemnité, l'acquéreur lui consent dès maintenant, toutes cessions et délégations, voulant et entendant que les paiements puissent être effectués directement au créancier, sur ces simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'Acquéreur.

A défaut par l'Acquéreur de maintenir assurés les risques ci-dessus ou en cas de non paiement des

primes, les sommes alors dues deviendront immédiatement et de plein droit exigibles, si bon semble au créancier, lequel se réserve le droit de faire assurer lui-même les risques dont s'agit, aux frais de l'acquéreur et aux conditions qu'il jugera utiles pour la conservation de sa créance et d'avancer les primes dues.

Toutes avances faites de ce chef par le créancier emporteront de plein droit des intérêts au taux de un pour cent par mois, calculés sur les sommes ainsi versées, du jour des paiements au jour du remboursement effectif ; lesdites sommes seront en outre exigibles sans délai du débiteur.

Pour faire signifier ce transport à qui besoin sera, tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'un des originaux des présentes.

### **FORMALITES - DECLARATIONS DES PRIVILEGES**

**Inscription** : Au nom du Vendeur, la société rédactrice des présentes devra dans les trente jours au plus tard de la présente vente, prendre inscription de privilège de vendeur au greffe du Tribunal de Commerce compétent.

Pour la rédaction du bordereau d'inscription de privilège de vendeur, les parties évaluent provisoirement le montant du prix de cession des marchandises et matières premières à 123.000 €.

Réserve expresse de l'action résolutoire sera mentionnée sur ce bordereau.

**Publicité** : Au nom de l'Acquéreur, la société rédactrice des présentes accomplira immédiatement, conformément à la loi, qui prescrit la publication de toute vente « même sous condition », les formalités de publicité consécutives à la présente cession, qui devront contenir strictement les énonciations obligatoires prévues par l'article L.141-12 du code de commerce.

Les parties requièrent la société rédactrice des présentes de ne pas publier une seconde fois les mêmes énonciations après la réalisation de la condition suspensive ci-après stipulée.

Si, par suite de l'accomplissement de ces formalités, il survient des oppositions par acte d'huissier de justice ou des avis fiscaux à tiers détenteur devenus définitifs de la part de créanciers du Vendeur, ou encore s'il est révélé par l'état qui sera requis quinze jours après la réalisation des présentes, l'existence de privilèges inscrits du chef du Cédant ou des précédents propriétaires, le Vendeur devra, ainsi qu'il s'y oblige expressément, en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite.

**Purge** : L'Acquéreur fera remplir, s'il y a lieu et si bon lui semble, les formalités prescrites par la loi, pour la purge des inscriptions dont la radiation n'aurait pas été opérée dans le délai ci-dessus et dans ce cas, les frais de ces formalités seront supportés par le Vendeur.

**Déclarations fiscales** : Le Vendeur devra conformément à la réglementation, donner avis de la présente cession aux administrations des impôts et fournir les renseignements nécessaires pour le calcul des impôts directs et indirects (T.V.A.) consécutifs à la présente cession, en cas de réalisation de la condition suspensive affectant les présentes.

**Registre du Commerce et des Sociétés** : Enfin, chacune des parties accomplira les formalités prescrites par la loi, auprès du Registre du Commerce et des Sociétés territorialement compétent.

**Déclaration des privilèges** : En dehors des privilèges établis par la loi, ledit fonds de commerce n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou nantissement.

Il est toutefois signalé par le Vendeur l'inscription suivante portant sur un véhicule attaché à l'officine :

## Opérations de crédit-bail en matière mobilière (Inscription du 9 mars 2018 Numéro 1841)

Montant de la créance : 22 593,74 EUR

Au profit de : Compagnie Générale de Crédit aux Particuliers - CREDIPAR 12 Av André Malraux 92300 Levallois-Perret

Biens concernés : Désignation du bien nanti : Voiture Particulière de Marque : PEUGEOT, MODELE : SUV 2008 Cros Sway 1,2l PureTec, TYPE MINES : CUHNZT, PUISSANCE FISCALE : 6 CV, N° DE SERIE : VF3CUHNZTHY195777, N° d'immatriculation : ET-062 -LN

Compléments : Numéro de l'inscription au greffe : 051801841

La présente inscription est prise contre MME LEVY NEE BENAÏM PASCALE

Date d'exigibilité 04/02/2022

En cas de réalisation des présentes, le Vendeur s'engage à rapporter, dans les meilleurs délais après la date de signature de l'acte constatant cette réalisation, la mainlevée de toutes les inscriptions relatives au fonds de commerce objet des présentes et à n'en conférer aucun à compter de ce jour.

### DEPOT AMIABLE DU PRIX

Les parties conviennent de remettre à titre de dépôt amiable :

La somme stipulée payable au jour de la prise de possession du fonds de commerce objet des présentes et s'élevant à **SEPT CENT QUARANTE-DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (742.500 €)** entre les mains de :

**FLG AVOCATS**  
(au compte CARPA)  
**55 rue Crozatier 75012 PARIS**

La somme de 82.500 €, représentant une quote-part du prix de cession du fonds de commerce, ayant d'ores et déjà été versée entre les mains du dépositaire amiable.

#### Sort du prix pendant la période d'indisponibilité :

Pendant la période d'indisponibilité du prix, les parties constituent au compte CARPA, la SELARL FLG AVOCATS, 55 rue Crozatier 75012 PARIS en qualité de séquestre amiable qui recevra ainsi les fonds et valeurs représentant le prix, sous réserve de ce qui est dit ci-après.

De convention expresse entre les parties et pour garantir le cessionnaire du rapport des mainlevées et certificats de radiation de tous privilèges, inscriptions, ou oppositions ou empêchements, la totalité de ce prix est affectée à titre de gage et nantissement au profit du cessionnaire qui l'accepte.

Le nantissement portera de plein droit sur toutes sommes d'argent représentatives de ce prix.

Les parties, dans leur intérêt commun, confèrent à la SELARL FLG AVOCATS qui accepte, le mandat irrévocable suivant :

\* une fois les délais d'opposition expirés, remettre le prix et seulement sur justification :

- de l'accord des créanciers inscrits ou opposants de donner mainlevée contre paiement de leur créance s'il y a lieu
- du paiement des impôts visés à l'article 1684-1 du Code Général des Impôts et notifiés par l'Administration fiscale dans le délai prévu pour l'application de cet article

Le tout de telle sorte que le cessionnaire ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du cédant et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

\*s'il subsiste des oppositions sur le prix ou, s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds, procéder à la répartition du prix entre les créanciers du Cédant lequel se réserve le droit de demander par voie de référé un cantonnement pour se voir autorisé à recevoir le surplus disponible.

Le Séquestre sera valablement déchargé de sa mission à l'expiration des délais d'opposition :

\*soit par la remise au vendeur, hors la présence et sans le concours du cessionnaire, des fonds déposés, ou de leur reliquat après paiement des créanciers, dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée du nantissement du prix.

\*soit par le dépôt des fonds, ordonné par le Président du Tribunal de Commerce compétent, entre les mains d'un séquestre répartiteur ou l'ouverture d'une procédure d'ordre, le nantissement du prix subsistant dans ces deux cas jusqu'à achèvement des formalités de répartition.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et documents, substituer, et généralement, faire le nécessaire, et ce, dans le respect de la mission de dépositaire amiable qui lui est confiée, le tout de telle sorte que le cessionnaire ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du cédant et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

D'un commun accord entre les parties, les frais et honoraires de séquestre et de répartition dus au dépositaire amiable susnommé seront supportés par le Cédant qui s'y oblige expressément.

Enfin, les parties conviennent expressément, conformément à la deuxième phrase de l'article 1936 du Code civil, que le dépositaire ne devra aucun intérêt de la somme non placée, si ce n'est après accomplissement de sa mission de dépositaire amiable, du jour où il aura été mis en demeure de faire la restitution.

L'acceptation par la SELARL FLG AVOCATS sus-dénommée de sa mission sera suffisamment établie par le dépôt des fonds, effets ou valeurs à la CARPA.

### **DECLARATIONS DIVERSES**

Le Cédant déclare :

A) ne pas être et n'avoir jamais été concerné par les dispositions visant la prévention et le règlement amiable des difficultés des entreprises ou leur sauvegarde, leur redressement et leur liquidation judiciaires, ni par celles visant la faillite personnelle, la banqueroute ou l'interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise commerciale ou artisanale ou une personne morale, ni susceptible de l'être.

- ne pas être l'objet d'une décision de sauvegarde de justice, ni d'une mesure restreignant sa capacité civile,

- ne pas être actuellement et ne pas être susceptible de poursuites pouvant entraîner la confiscation ou la saisie totale ou partielle des biens dont il est propriétaire,

- n'être intéressé par aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demandant qu'en défendant, en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du fonds de commerce cédé,

- et qu'en résumé, rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds vendu et de ses dépendances et à la jouissance paisible de ce dernier par l'acquéreur.

B) être propriétaire incommutable du fonds de commerce objet des présentes,

- que le fonds de commerce vendu n'a jamais du chef du Vendeur, fait l'objet d'aucune promesse de vente ou priorité d'achat, autre qu'au profit de l'acquéreur soussigné,

- que toutes les activités présentement exercées dans ledit fonds, le sont depuis plus de trois ans et sont conformes au bail.

- que toutes les installations dudit fonds sont en état de fonctionnement, notamment les réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de chauffage, ainsi que l'installation téléphonique.

S'agissant du gaz, il est précisé que le local n'est pas alimenté en gaz, absence en bas et coupure à l'étage.

S'agissant de l'électricité, il a été procédé à l'étage du local au remplacement du compteur par un nouveau compteur Linky. Le Cédant a été informé en janvier 2019, s'agissant du compteur électrique en bas du local, qu'il serait procédé à son remplacement par un compteur Linky, non effectué à ce jour.

S'agissant du chauffage, le Cédant précise qu'il s'agit d'une climatisation réversible en bas du local, et qu'au 1<sup>er</sup> étage, il s'agit de radiateurs nécessitant la remise en fonctionnement du gaz.

- qu'elles répondent aux conditions minimales d'installation telles que prévues par le Code de la Santé Publique.

- qu'elles ne répondent pas forcément toutes aux normes d'hygiène, de sécurité et de salubrité actuellement en vigueur, mais aucune demande quelconque de mise en conformité ou de travaux n'a été adressée au Cédant par quelque autorité ou organisme privé ou public.

A ce titre, le Cédant s'engage expressément :

- à avertir sans délai le Cessionnaire de toute demande qu'il serait susceptible de recevoir postérieurement à la signature des présentes
- à réaliser à ses frais, avant la prise de possession, les travaux ainsi demandés.

#### **Etablissement recevant du public – Information sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite**

Le rédacteur des présentes attire l'attention des parties sur le dispositif de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005, son décret d'application n° 2006-555 du 17 mai 2006 et l'arrêté du 21 mars 2007 qui fixe le principe d'une **accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps**.

**Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation.** Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

**L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations,** et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

A cet égard, il convient de distinguer trois situations :

#### **1 – L'ERP est accessible**

Si l'ERP était accessible au 31 décembre 2014, y compris avec une ou des dérogation(s) : le propriétaire ou l'exploitant devaient adresser avant le 1er mars 2015 à la préfecture une « attestation d'accessibilité » accompagnée de pièces justificatives.

#### **2 – L'ERP va devenir accessible**

Si l'ERP n'était pas accessible au 31 décembre 2014, mais se trouvait dans l'une des deux situations suivantes :

- il était en cours de travaux et devait devenir, postérieurement au 31 décembre 2014, conforme aux règles d'accessibilité applicables à la date à laquelle l'autorisation de travaux a été obtenue,

- si des travaux étaient nécessaires pour cette mise en conformité, le propriétaire ou l'exploitant (locataire) de l'ERP devait adresser au préfet, au plus tard le 27 septembre 2015, un agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP ) détaillant les travaux qui doivent être réalisés, le délai et leur montant.

Le projet d'Ad'AP devra être validé par le préfet dans un délai de quatre mois, après examen par la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité dont l'avis, obligatoire, n'est plus « liant » : c'est le préfet qui décide en dernier ressort. L'absence de décision express vaudra approbation. Ensuite, les ERP auront, sauf dérogations, une durée maximale de 3 ans pour se mettre aux normes.

### 3 – L'ERP ne peut pas être devenir accessible

En cas d'impossibilité technique de réalisation des travaux, le propriétaire ou l'exploitant (locataire) devait déposer en mairie ou en préfecture au plus tard le 27 septembre 2015 une demande motivée et argumentée de dérogation au titre de l'accessibilité.

Dans le cas où l'ERP remplit une mission de service public, la dérogation n'est accordée que si une mesure de substitution est prévue, conformément à l'article R111-19-10- 4° du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément à l'article R111-19-23 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque la demande de dérogation est fondée sur les dispositions de l'article R111-19-10- 4° du Code de la Construction et de l'Habitation, le maire doit adresser une copie de la demande au Préfet. A défaut de réponse du Préfet dans le délai de 3 mois et 2 semaines à compter de la réception de la demande, la dérogation sollicitée est réputée accordée.

L'absence de dépôt du projet d'agenda d'accessibilité programmée dans le délai d'1 an à compter de la publication de l'ordonnance, est sanctionnée par une amende forfaitaire de 1 500€ pour un agenda portant sur un seul ERP de 5ème catégorie et de 5 000€ dans les autres cas.

Par ailleurs, les sanctions pénales prévues par la loi du 11 février 2005 sont applicables en cas de non-respect de l'échéance du 1er janvier 2015 et de l'absence de dépôt d'un Ad'AP dans le délai imparti.

Le Cessionnaire déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements doivent ou devront répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

A cet égard, le Cédant déclare avoir adressé une demande de dérogation au titre de l'accessibilité. La sous-commission départementale d'accessibilité, qui s'est réunie le 26 octobre 2015, a émis un avis favorable à cette demande de dérogation ; le Cédant ayant, le 08 juin 2016, attesté sur l'honneur avoir procédé à l'installation d'une sonnette destinée aux personnes à mobilité réduite.

En outre, le Cédant déclare :

Avoir la libre disposition et la pleine propriété dudit fonds et de tous les éléments le composant, dont aucun n'est nanti, saisi, confisqué, ou susceptible de l'être ; à l'exception du véhicule Peugeot objet de l'inscription visée ci-avant, étant précisé que celui-ci est exclu de la présente cession de fonds de commerce.

Il n'existe aucune interdiction conventionnelle, administrative, judiciaire ou autre, tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds et le Cédant déclare ne pas être en état de cessation de paiement.

Avoir obtenu toutes les autorisations administratives et ordinaires nécessaires en ce qui concerne les conditions d'exploitation de son officine.

Qu'à sa connaissance, le fonds de commerce objet des présentes ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation.

Il n'est dans aucun des cas prévus par les lois et règlements, pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du fonds de commerce objet des présentes.

Il n'a pas fait l'objet et il ne fait pas l'objet actuellement d'un contrôle de la part de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie.

Il exploite régulièrement l'officine de pharmacie conformément aux dispositions du Code de déontologie des pharmaciens (CSP art. R. 4235-1 à R. 4235-77) en tant que Pharmacien diplômé.

A sa connaissance, l'immeuble où est exploité le fonds objet des présentes n'est pas soumis à des servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à remettre en cause à plus ou moins long terme, l'exploitation dudit fonds ; notamment, l'immeuble n'est pas :

- dans un îlot insalubre,
- frappé d'un arrêté de péril,
- l'objet d'une mesure d'interdiction d'habiter,
- dans une zone à urbaniser en priorité,
- dans un secteur de rénovation ou de restauration immobilière,
- dans une zone d'aménagement concerté ou différé,
- réservé pour un service public ou un espace libre,
- visé par une déclaration d'utilité publique.

Il est rappelé que le Cédant a déclaré dans l'acte sous seing privé conclu entre lui et Monsieur Charles-Antoine NILLAMEYOM le 24 octobre 2019 qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel est exploitée l'officine est grevé d'une servitude d'alignement. Il ressort toutefois des notes de renseignement d'urbanisme obtenues dans le cadre de la présente cession et d'un courriel du Service Urbanisme de la Mairie de Courbevoie que ledit immeuble n'est pas grevé d'une servitude d'alignement mais d'une marge de reculement, ladite marge de reculement ne s'appliquant qu'en cas de construction nouvelle ; ce dont le Cessionnaire déclare prendre acte.

Il n'existe, à sa connaissance, aucun projet commercial ou d'urbanisme qui serait susceptible à court terme d'affecter directement ou indirectement d'exploitation de l'officine.

**Sur les contrats de location et maintenance en cours, le Vendeur déclare que :**

1°) Contrats de location et crédits-baux :

Aucun des éléments composant le matériel et le mobilier du fonds de commerce dont il s'agit n'a été prêté ou loué au déclarant, déposé par un tiers à titre onéreux ou à titre gracieux à l'exception du matériel objet des contrats suivants :

- un contrat n°083042742 de location longue durée de matériel de vidéo surveillance avec la société GRENKE signé le 15/04/2019 et conclu pour une durée de 60 mois, dont le coût trimestriel est 270 €.
- un contrat de location longue durée de matériel informatique avec la société SMART RX signé le 22/03/2017 et conclu pour une durée de 48 mois, dont le coût mensuel est 300,31 € HT.

CAN 

## 2°) Contrat d'entretien et de maintenance :

Il existe différents contrats de gestion courante, conclus notamment avec les administrations et les services publics, ainsi que les contrats d'entretien ou de maintenance ou de prestation suivants :

- un contrat de maintenance de portes automatiques conclu avec la société Lacroix-Tormax Portes Automatiques SA, dont le coût annuel est de 350 € HT ; le contrat ayant pris effet le 01/03/2017 et ayant été conclu pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction.
- un contrat d'abonnement de sécurité avec option de prestation conclu avec la société VITAL ; ce contrat ayant été signé 30/05/2018 pour une durée de 24 mois et le loyer mensuel s'élevant à 79 € HT.
- un contrat de service PHARMADSL DELTA conclu avec la société Alliance Software, dont le coût annuel est 420 € HT.
- un contrat de service PHARMADSL VPN conclu avec la société Alliance Software, dont le coût annuel est 120 € HT.
- un contrat de service de télémise à jour de la carte vitale conclu avec la société KAPELSE.
- un contrat de service relatif à du matériel TPE conclu avec la société BTI, dont le coût mensuel est 15 € HT.
- Un contrat d'entretien de la climatisation conclu avec la société PMD Climatisation.

### Ces contrats seront repris ou soldés par l'Acquéreur à ses frais.

Pour ce faire, le Cédant et le Cessionnaire solliciteront de concert le transfert des contrats repris au profit de ce dernier. Celui-ci, après avoir obtenu l'agrément des sociétés concernées, devra acquitter, à compter de la prise de possession, le montant des loyers prévus au contrat, aux lieu et place du Cédant, de façon à ce que celui-ci ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. En outre, le Cessionnaire assumera toutes les éventuelles conséquences pécuniaires afférentes aux transferts desdits contrats.

En cas de refus par le Cessionnaire d'honorer son engagement de reprise desdits contrats ou en cas de refus des sociétés concernées de transférer lesdits contrats à son profit, la charge pécuniaire de la régularisation dans les conditions prévues aux présentes sera compensée en moins prenant par le Cessionnaire dans le cadre de l'apurement des comptes proratas faisant suite à la cession.

Il n'existe aucun contrat avec un fournisseur, ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestations de service, hormis les contrats d'approvisionnement nécessaires à l'exploitation de l'officine, lesquels sont arrivés à échéance le 31 décembre 2019.

A ce titre, le Cessionnaire s'engage à reprendre le stock de marchandises garnissant l'officine à la date de réalisation de la cession objet des présentes, après réalisation d'un inventaire selon normes ANIP, dans les conditions exposées ci-après ; le Cédant faisant son affaire des contrats d'approvisionnement qu'il a conclu dans le cadre de son exploitation de l'officine.

Il existe une adhésion aux Groupements pharmaceutiques ALPHEGA et ALTAPHARM.

Le Cédant déclare utiliser le logiciel suivant : SMART RX

Les répartiteurs du Cédant sont D2P, la CERP et ALLIANCE

Il n'existe aucun service de cartes de fidélité, propre à l'officine, offert par le Cédant à sa clientèle.

L'officine est ouverte au public aux jours et heures suivantes :

Jours d'ouverture	Matin	Après-Midi
Du lundi au samedi	8h30	20h

L'officine n'est pas fermée pour les congés annuels, mais les horaires sont modifiés de la manière suivante : du 15 juillet au 15 août, l'officine est ouverte du lundi au samedi de 8h30 à 13h30 et de 15h à 20h.

Fréquence des gardes : - Dimanche : 2 à 3 par an  
- Nuits : 4 par an

Il n'existe pas d'activité au sein de l'officine nécessitant un diplôme ou un agrément complémentaire à celui de pharmacien.

Les registres légaux tels que registre des dérivés du sang, ordonnancier édition manuelle, ordonnancier édition informatique, sont mis à jour régulièrement.

### Sur le personnel salarié :

Le personnel employé dans l'officine est composé de 5 salariés dont la photocopie des bulletins de salaire est demeurée annexée aux présentes, à savoir :

Nom	Ancienneté	Poste	Coef.	Heures	Salaire	Prime/Avantage	Contrat
Autilia Calado	15/02/1992	Conditionneuse	130	60,67	728,04 €	Ancienneté	CDI
Delphine Bouquier	04/02/2008	Préparatrice	290	121,33	2.060,40 €	Ancienneté	CDI
Allaouia Ibrahim	01/08/2009	Préparatrice	260	151,67	2.217,18 €	Ancienneté	CDI
Viviane Chatillon	02/10/2009	Pharmacien adjoint	525	107,25	2.491,42 €	Ancienneté	CDI
Marion Levy	07/04/2014	Pharmacien adjoint	600	151,67	4.026,84 €	Ancienneté	CDI

Il est précisé par le Cédant que :

- Madame Marion Levy ne fera plus partie du personnel de l'officine à la date de réalisation de la cession objet des présentes.
- Madame Autilia Calado a demandé une réduction de son temps de travail à 30 heures mensuelles. Cette réduction de temps de travail prendra effet au plus tard à la date de réalisation de la cession objet des présentes par signature d'un avenant.
- Madame Viviane Chatillon est, depuis le 15/11/2019, en arrêt de travail ; cet arrêt de travail ayant été prolongé jusqu'au 04/02/2020.

Aucun des salariés employés dans l'officine ne bénéficie de conditions de travail plus favorables que celles résultant de l'application des dispositions légales et de la convention collective nationale de la pharmacie d'officine actuellement en vigueur.

Il n'existe à ce jour aucun salarié actuellement en congé maternité ou parental ou en longue maladie.

Il n'a été procédé à aucun licenciement économique ces douze derniers mois. Il n'existe par voie de conséquence aucun employé, susceptible de bénéficier d'un droit à réintégration, ou d'une priorité d'embauche dans l'entreprise.

Chaque salarié de l'officine possède bien les diplômes correspondant à sa qualification et les pharmaciens adjoints sont bien inscrits à la section D de l'Ordre.

Le Cédant déclare que l'ensemble des salariés attachés à l'exploitation, s'ils ne sont français ou ressortissants d'un pays membre de l'Union Européenne, disposent des autorisations administratives nécessaires à leur séjour en France et à l'exercice de leur profession, en cours de validité. Qu'il a en particulier effectué toutes vérifications utiles auprès de la Préfecture pour s'assurer de la réalité du

séjour des salariés étrangers employés ou qu'il a employés, dans les conditions des articles R.5221-41 et R.5221-42 du code du travail.

Le Cédant déclare en outre que :

- Il n'existe aucune promesse écrite ou verbale concernant les avantages particuliers susceptibles de constituer des droits acquis au sens de la jurisprudence actuelle.
- Il est en règle, en qualité d'employeur, vis-à-vis de POLE EMPLOI, des URSSAF et autres organismes concernant les cotisations sociales.
- Il n'existe actuellement aucun litige avec le personnel, ni aucune instance de quelque nature que ce soit en cours devant une juridiction ou une instance, tant en demande qu'en défense.
- Il n'existe pas d'augmentation de salaire ni d'exigence particulière demandée par le personnel.
- Il est en règle vis-à-vis de la réglementation sur les 35 heures.
- Les salariés ne bénéficient d'aucun plan d'intéressement légal ou contractuel.
- Il n'est tenu à aucun paiement envers l'un de ses employés actuels ou l'un de ses anciens employés au titre de salaires, accessoires de salaires, indemnités de quelque nature qu'elles soient ou toute autre somme qui pourrait être due au titre de l'exécution ou de la rupture d'un contrat de travail.
- Il ne s'est produit aucun événement qui aurait pour conséquence de majorer l'un des taux de charges sociales en vigueur. Notamment, il ne s'est produit aucun accident de travail qui aurait pour conséquence de majorer le taux de cotisation d'accident du travail.
- Il a rempli ses obligations d'information des salariés sur leur droit individuel à la formation en application des dispositions des articles L.6323-1 et suivants du Code du Travail.
- Il a rempli son obligation d'information de chacun de ses salariés avant le 31 janvier 2015 du nombre total d'heures acquises et non utilisées au titre du DIF au 31 décembre 2014, conformément aux dispositions de l'article R.6323-7 du Code de Travail
- Il tient à jour l'inventaire de l'évaluation des risques inhérents à l'entreprise (articles L.4121-1 et L.4121-5 du Code du Travail)
- Il n'a jamais été poursuivi, non plus qu'aucun de ses préposés ou employés, des anciens propriétaires ou employés pour infraction administrative, pénale ou professionnelle.
- Il n'est engagé ou susceptible de l'être, tant en demande qu'en défense, devant une juridiction, instance professionnelle ou administrative.

Le Cédant s'engage à communiquer au Cessionnaire, sans délai dès qu'il en a connaissance, tout fait qui serait susceptible d'avoir des conséquences sur l'une quelconque des déclarations qui précèdent.

D'une manière générale, le Cédant certifie que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds dont les droits sont cédés et à la jouissance paisible par l'Acquéreur dudit fonds et de ses dépendances.

Enfin, le Cédant garantit dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code civil l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges éventuelles grevant le fonds de commerce objet des présentes, les chiffres d'affaires et résultats commerciaux.

Les chiffres d'affaires pour des exercices s'étendant **du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin** et les résultats, en l'absence de toute convention de dichotomie, ont été :

◆ Sur les Chiffres d'Affaires :

Exercice	C.A. Hors Taxes	dont prestations de services	C.A. TVA incluse
du 01/07/16 au 30/06/17	1.154.845 €	10.444 €	1.214.146 €
du 01/07/17 au 30/06/18	1.172.742 €	12.949 €	1.234.271 €
du 01/07/18 au 30/06/19	1.230.867 €	15.959 €	1.293.280 €

Du 01/07/2019 au 31/12/2019 (6 mois), le chiffre d'affaires a été de 678.847,76 € TTC, d'après les recettes selon attestation de l'expert-comptable du Cédant figurant en pièce jointe, à savoir :

*Handwritten signature and initials*

Mois	C.A. TVA incluse
Juillet	104.391 €
Août	86.344 €
Septembre	108.003 €
Octobre	126.627,45 €
Novembre	121.201,21 €
Décembre	132.281,10 €

Etant précisé que ces chiffres d'affaires ont été réalisés dans le respect des règles déontologiques de la profession, en l'absence de toute fourniture à une collectivité quelconque, exclusivement par la vente au détail dans les locaux de l'officine de pharmacie, par prélèvement sur le stock, pour l'usage personnel des acheteurs et non dans un but d'exportation, et sans aucune rétrocession à qui que ce soit sauf quantités infimes et qu'en tout état de cause, ces éventuelles rétrocessions sont en diminution des achats et non en vente.

Le chiffre d'affaires HT sur la période **du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 30 septembre 2019 (9 mois)** est constitué (conformément à la MDL ci-annexée) :

- à hauteur de 213.288,85 € de vente de spécialités remboursables dont le prix fabricant unitaire d'achat est supérieur à 150 € et inférieur à 1.600,01 €
- à hauteur de 64.371,02 € de vente de spécialités remboursables dont le prix fabricant unitaire d'achat est supérieur à 1.600 €

Soit un total de 277.659,87 €

Le Cédant déclare par ailleurs :

- ✓ Qu'il ne fournit et n'a jamais fourni sur les 4 dernières années en marchandises, aucun répartiteur, génériqueur, distributeur ou autre fournisseur d'officines. De même, il déclare que les remises commerciales ou avantages commerciaux que lui consentent ses répartiteurs, génériqueurs, distributeurs ou autres fournisseurs d'officines ne rémunèrent pas et n'ont jamais rémunéré des fournitures de marchandises que le vendeur leur aurait consenties.
- ✓ Que d'une façon générale, il ne délivre aucun produit dont le mode de délivrance et la nature seraient en contradiction avec le Code de la Santé Publique et les règles en vigueur régissant l'exercice de la pharmacie d'officine et qu'aucune infraction pénale à sa connaissance y compris envers les CPAM et Mutuelles n'a jamais été commise de son chef dans l'officine objet des présentes.
- ✓ Ne pas avoir de marchés vétérinaires et que ses chiffres d'affaires ne sont pas réalisés en infraction avec les dispositions du Code de la Santé Publique sur la délivrance des produits vétérinaires.
- ✓ Ne pas percevoir d'honoraires de transmission aux laboratoires d'analyses de biologie médicales.
- ✓ Ne pas réaliser de chiffre d'affaires par internet, à savoir il n'est associé d'aucun site internet de vente de produits dont la vente est autorisée en officine et ne fournit aucun site de cette nature.
- ✓ Que le taux de substitution pour les deux derniers exercices est d'en moyenne environ 75 % avec des variations possibles d'un mois à l'autre.
- ✓ Ne pas vendre du matériel médical et autre nécessitant des agréments particuliers.
- ✓ Que les pourcentages du chiffre d'affaires figurant au dernier bilan réalisés en homéopathie, phytothérapie, aromathérapie et préparations autres que magistrales n'est pas exceptionnel par rapport à ce qui est couramment pratiqué dans les officines.

✓ Qu'il peut justifier de contrats pour chaque marque de parapharmacie qu'il commercialise.

◆ Sur les résultats :

Exercice	Bénéfices commerciaux	Résultats d'exploitation
du 01/07/16 au 30/06/17	36.072 €	38.113 €
du 01/07/17 au 30/06/18	54.699 €	55.473 €
du 01/07/18 au 30/06/19	39.891 €	40.419 €

Du 01/07/2019 au 31/12/2019 (6 mois), le résultat d'exploitation n'est pas déterminable, l'exercice social n'étant pas clos à ce jour.

La comptabilité est tenue par la société FIDUCIAL – Agence de Paris Défense – 41 rue du Capitaine Guynemer – 92925 La Défense Cedex (Téléphone : 01.47.78.13.36 - Télécopie : 01.47.78.89.55).

Le Cessionnaire prend acte de toutes les déclarations qui précèdent sur la consistance du fonds de commerce, la situation locative, le chiffre d'affaires, son évolution et ses modalités de réalisation, ainsi que la marge commerciale au dernier bilan et déclare expressément que l'exactitudes de ces informations et déclarations portées à sa connaissance préalablement à la signature du présent acte constituent une condition essentielle et déterminante à son engagement aux présentes.

L'associé unique de la société Acquéreur déclare :

Avoir examiné à sa satisfaction les pièces comptables du propriétaire actuel dudit fonds, ainsi que les documents susvisés, justifiant de la situation locative.

Être diplômé ainsi qu'il est dit en tête des présentes et jouir de tous ses droits civils et des prérogatives attachés à son diplôme.

Remplir les conditions de stage exigées par l'article L.5125-8 du Code de la Santé Publique.

Ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et n'être frappé d'aucune incapacité légale, contractuelle, ou professionnelle d'exercer le commerce objet des présentes.

Ne pas être atteint d'une maladie ou infirmité de nature à restreindre sa capacité ou à lui interdire, même temporairement, l'exercice personnel de sa profession au sens des articles R.4221-15 et R.4235-50 du Code de la Santé Publique.

Ne pas être en situation de concurrencer directement un confrère qu'il a remplacé, assisté ou secondé durant une période d'au moins six mois consécutifs, conformément aux dispositions de l'article R.4235-37 du Code de la Santé Publique.

N'avoir jamais été condamné pour infraction à la législation pharmaceutique ou autres, ni être l'objet d'une telle procédure.

Ne pas être l'objet et ne pas avoir été l'objet au cours des trois dernières années d'une interdiction ou sanction bancaire.

Connaître les possibilités sectorielles de création d'officines nouvelles, de transferts ou de regroupement de pharmacies pouvant concurrencer celle objet des présentes et s'être spécialement renseigné antérieurement à ce jour à cet égard.



Et, les parties déclarent ensemble :

➤ **Sur les livres de comptabilité :**

Le Cédant déclare qu'il présentera à l'acquéreur, le jour de la signature de l'acte constatant la réalisation de l'unique condition suspensive de l'enregistrement de la déclaration d'exploitation de l'Acquéreur, un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente, conformément à l'article L.141-2 du code de commerce.

➤ **Sur le personnel salarié :**

L'Acquéreur déclare :

- connaître les membres salariés du personnel de l'entreprise et savoir pour chacun d'eux : sa date d'embauche, son affectation et son horaire de travail.

- avoir consulté le registre du personnel, ainsi que les doubles des fiches de paie contemporaines où figurent : les coefficients, les salaires, les primes, les anciennetés et la nature des emplois (déterminés ou indéterminés).

- s'obliger comme de droit à l'exécution des dispositions du Code du travail.

Le Vendeur déclare :

- s'obliger à assumer les obligations lui incombant envers lesdits salariés, jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de l'Acquéreur.

- s'obliger à rembourser à l'Acquéreur les dettes justifiées qu'il aurait gardées à l'égard des salariés et qui resteraient impayées, après l'entrée en jouissance de l'Acquéreur tenu d'en faire l'avance, audits salariés, en vertu de l'article L.1224-2 du Code du travail.

- s'obliger à rembourser à l'Acquéreur, toutes les conséquences pécuniaires, tels : salaires, congés payés, préavis, dommages-intérêts éventuels, droit à l'indemnité formation, indemnités, charges sociales et fiscales pouvant être dus, du fait du licenciement de tout salarié ne figurant pas sur la liste du personnel ou les bulletins de salaires ci-après annexés.

- avoir informé ses salariés de son projet de cession de pharmacie, en application des dispositions des articles L.141-23 et suivants du Code de commerce, suivants courriers ci-annexés.

**REMISE DE TITRES**

Le Vendeur s'oblige à remettre à l'Acquéreur lors de la réalisation de la condition suspensive affectant les présentes :

- la licence d'exploitation de l'officine vendue,

- les documents justificatifs de l'origine de propriété,

- tous les documents relatifs à la situation locative,

- toutes les polices d'assurances afférentes à l'officine cédée.

Il ne sera fait remise d'aucun autre titre ou pièce à l'Acquéreur, lequel pourra se faire délivrer à ses frais, dès la réalisation de la condition suspensive affectant les présentes, ceux dont il pourrait avoir besoin, toutes subrogations à cet égard lui étant consenties sans réserve par le Vendeur.



## DECLARATIONS CONCERNANT LES STUPEFIANTS

En conformité de l'article R. 5132-37 du Code de la Santé Publique, il est ici rappelé que tout pharmacien qui cède son officine procède en présence du cessionnaire à l'inventaire des substances, préparations ou médicament classés comme stupéfiants.

Cet inventaire est reporté sur le registre spécial des stupéfiants ou dans les enregistrements informatiques et, dans ce second cas, annexé aux éditions des enregistrements et contresigné par les intéressés.

Le Cédant remettra à l'Acquéreur à date de prise d'effet des présentes qui lui en donnera décharge le registre des stupéfiants ou les enregistrements et, dans ce second cas, les éditions des enregistrements et les pièces à conserver en vertu des articles R.5132-32, R.5132-35 et R.5132-36 CSP.

## CONDITION SUSPENSIVE

La présente vente est faite sous la condition suspensive de **l'enregistrement, par le conseil de l'ordre des pharmaciens compétent, de la déclaration d'exploitation de la société Acquéreur**, en conformité de l'article L.5125-9 du Code de la Santé Publique.

L'Acquéreur s'oblige, à peine de tous dommages-intérêts, à faire dépôt d'un dossier complet dans le plus bref délai possible, en vue d'obtenir l'enregistrement de sa déclaration d'exploitation.

En cas de réalisation, constatation devra en être faite dans le mois du jour de l'enregistrement de la déclaration d'exploitation de l'acquéreur ou dans la quinzaine du jour de l'expiration du délai de deux mois, accordé à ladite administration pour accepter ou refuser l'enregistrement, à défaut de réponse.

## CONVENTIONS SPECIALES - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Il est rappelé qu'il a été convenu le versement à FLG AVOCATS – 55 rue Crozatier – 75012 Paris, agissant en qualité de dépositaire amiable, de la somme de 82.500 € à titre d'indemnité d'immobilisation. La somme de 40.000 € a été versé sur le compte CARPA du dépositaire amiable dans les 45 jours de la signature de la promesse. La somme de 42.500 € a fait l'objet d'un virement ce jour, par le Cessionnaire sur le compte CARPA du dépositaire amiable ; ce dernier étant chargé par les parties de justifier au Cédant la bonne réception de cette somme sur son compte CARPA dès réception desdits fonds.

Le dépositaire amiable est seulement chargé de la conservation de l'indemnité d'immobilisation susmentionnée.

En aucun cas, le dépositaire amiable, simple mandataire des parties, ne pourra être déclaré personnellement débiteur d'intérêts, de frais ou autres accessoires.

Si la vente projetée se réalise, le montant de l'indemnité d'immobilisation viendra s'imputer sur le prix de cession du par l'Acquéreur ; le solde du prix de cession devant, dans cette hypothèse, être versé à la SELARL FLG AVOCATS, dépositaire amiable dudit prix de cession, s'élèvera à la somme de 742.500 €.

Les parties conviennent ce qui suit :

a) Si la condition suspensive affectant les présentes n'est pas réalisée dans un délai de trois mois à compter de la date de réunion du Conseil de l'Ordre à laquelle la présente cession sera inscrite pour quelque cause que ce soit, les présentes deviendront ipso facto nulles et non avenues. Elles seront alors considérées comme inexistantes sans qu'aucune des parties n'ait une formalité quelconque à accomplir. En conséquence, la somme susvisée versée par l'Acquéreur lui sera immédiatement restituée, sauf ce qui est convenu aux b) et c) ci-après et le Vendeur retrouvera alors sa pleine et entière liberté de céder son officine comme il l'entendra.

b) Si la non réalisation de la condition suspensive est la conséquence du décès involontaire de l'associé unique de la société Acquéreur ou résulte du fait de son incapacité physique ou mentale involontaire d'exercer la pharmacie, survenant avant l'enregistrement de sa déclaration d'exploitation, chacune des parties (ou ses héritiers, représentants ou ayants-droit) sera déliée des engagements résultant des présentes sans indemnité ; les fonds versés par l'Acquéreur lui seront immédiatement restitués sous déduction des frais des présentes qui demeureront à sa charge exclusive et du coût de la mainlevée dont l'établissement sera nécessaire pour obtenir la radiation de l'inscription de privilège de vendeur ci-dessus prévue.

c) Si cette non réalisation provient d'un fait imputable à l'associé unique de la société Acquéreur, autre que l'un des faits énoncés au b) ci-dessus (par ex. non dépôt d'un dossier complet et régulier à l'Ordre, condamnations antérieures, interdiction temporaire ou définitive d'exercer la pharmacie, suicide, mutilation, etc.) l'associé unique, ses héritiers ou ayants-droit solidairement et indivisiblement entre eux deviendra du fait même débiteur envers le Vendeur, de l'indemnité de 82.500 € ci-dessus mentionnée.

Les versements ainsi faits par le dépositaire lui vaudront pleine et entière décharge de la mission à lui confiée.

### **OPTION FISCALE PAR LE VENDEUR POUR L'EXONERATION DE LA PLUS-VALUE**

Le vendeur déclare avoir été dûment informé par le rédacteur des présentes que pour bénéficier des dispositions prévues à l'article 151 septies A du Code Général des Impôts relatif à l'exonération des plus-values dans le cadre d'un départ à la retraite, il est nécessaire de suivre les conditions énoncées dans l'instruction 4B-2-07 du 20 mars 2007, à savoir :

Cette option d'exonération devra être formalisée par écrit par le contribuable lors du dépôt de sa déclaration de cessation d'activité, indiquant expressément :

- « l'option pour l'exonération des plus-values sur le fondement de l'article 151 septies A
- la date de la cession de l'entreprise ou des parts
- un engagement du contribuable de produire, auprès du service des impôts dont il dépend, le document attestant de sa date d'entrée en jouissance des droits qu'il a acquis dans le régime obligatoire de base de l'assurance-vieillesse auprès duquel il est affilié à raison de l'activité professionnelle qu'il a cédée si ce document n'est pas disponible au moment du dépôt de la déclaration de cessation. »

### **COMMISSION DE NÉGOCIATION**

Les soussignés déclarent que les présentes ont été négociées par :

**PHARMAGENCE**  
27bis rue Godefroy-Cavaignac  
75011 Paris

En cas de réalisation de la vente, la commission due à l'intermédiaire sera à la charge exclusive du Cessionnaire.

Les soussignés déclarent qu'ils n'ont conféré aucun autre mandat exclusif visant le fonds objet des présentes, en cours de validité, au bénéfice d'une autre agence.

### **FRAIS - DROITS - HONORAIRES**

Tous les frais, droits et honoraires de l'acte de vente si celle-ci se réalise, seront supportés par l'Acquéreur qui s'oblige à les consigner aux mains du rédacteur de l'acte de cession sous condition suspensive, préalablement à la signature de ce dernier, à peine de perdre la somme convenue ci-dessus, en raison de la solidarité fiscale dont le vendeur est tenu ; étant précisé que le Cédant

supportera le coût de ses Conseils et les frais de séquestre (dans la limite toutefois d'un montant de 2.000 € hors taxe s'agissant des frais de séquestre).

### **ANNEXES**

Les annexes sont établies en **un seul original**, à la requête mutuelle des parties, qui déposent ce document aux mains du rédacteur des présentes, qui accepte, à titre de tiers dépositaire convenu entre les soussignés à charge d'en délivrer des photocopies à première réquisition des intéressés, de le présenter à qui de droit et de déposer cet original au rang des minutes de l'officier ministériel désigné par le plus diligent des soussignés, après consignation par ce dernier chez le dépositaire des droits d'enregistrement, des honoraires, des frais du dépôt et de ses suites.

### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par chacune des parties en sa demeure personnelle.

Mais, spécialement :

- pour la réception des oppositions éventuelles,
- pour l'inscription du privilège de vendeur à prendre en vertu des présentes avec réserve de l'action résolutoire,

Domicile est élu :

- pour la correspondance, au siège de la SELARL FLG AVOCATS, 55 rue Crozatier 75012 Paris.
- et pour la validité, en l'étude de Me Boutanos, Huissier de Justice, sise à 169 Boulevard de la République 92210 Saint Cloud.

Fait et signé à Paris

En 7 originaux

dont un sur papier libre, destiné à être déposé pour l'inscription de privilège de vendeur, conformément à la loi du 17 mars 1909, au Greffe du Tribunal de Commerce du siège du fonds vendu.

**L'an DEUX MILLE VINGT**

**Le 23 JANVIER**

Et après lecture, les intéressés ont signé le présent acte, ne contenant ni renvoi ni mot nul.

Cédant :

Pascale **LEVY BENAÏM**



Cessionnaire :

**SELAS PHARMACIE OCTAVIA**

Charles-Antoine **NILLAMEYOM**

