

CESSION DE FONDS DE COMMERCE
En vertu des dispositions de l'article L642-19 du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT, mandataire judiciaire, demeurant 31 avenue Fontaine de Rolle 92000 NANTERRE, ès qualités de liquidateur judiciaire de **la société SASU BOULANGERIE AU PETRIN VERT** Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 12 000 €, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 882.063.175, dont le siège social était situé 3 rue de la Solidarité 92120 MONTROUGE

Nommé à ces fonctions par jugement du 16 février 2023 du Tribunal de Commerce de Nanterre, spécialement habilité aux fins des présentes par ordonnance en date du 27 avril 2023.

CI-APRES DENOMMEE « LE VENDEUR » OU « LE CEDANT »
D'UNE PART

ET

Monsieur Makram HAMROUNI, né le 25 octobre 1981 à KASSERINE (TUNISIE), de nationalité tunisienne, demeurant au 8, rue Stanislas à Paris (75020), **au nom et pour le compte de la société LES DELICES DE MONTROUGE, société en cours de formation**, société par actions simplifiée, au capital de 4.000 €, dont le siège social sera situé sis 3, rue de la Solidarité à MONTROUGE (92120),

CI-APRES DENOMME « L'ACQUEREUR » OU « LE CESSIONNAIRE »
D'AUTRE PART

EN PRESENCE DE :

Monsieur Makram HAMROUNI, né le 25 octobre 1981 à KASSERINE (TUNISIE), de nationalité tunisienne, demeurant au 8, rue Stanislas à Paris (75020), **en qualité de garant solidaire de l'acquéreur.**

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
VANVES 2

Le 09/08/2023 Dossier 2023 00055783, référence 9224P02 2023 A 02944
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
ET DE L'ENREGISTREMENT DE VANVES 2
58, Boulevard de la Liberté
92175 VANVES CEDEX
Téléphone : 01 41 39 32 25
spf.vanves2@dgfip.finances.gouv.fr

En accord entre les parties, les
présentes reliées par ASSEMBLACT
empêchant toute substitution ou
addition, sont seules signées à
la dernière page.

EXPOSE

La société BOULANGERIE AU PETRIN VERT exploitait un fonds de commerce de boulangerie, pâtisserie et traiteur au 3 rue de la Solidarité 92120 MONTROUGE.

Par jugement du 16 février 2023, le Tribunal de Commerce de Nanterre a prononcé la liquidation judiciaire de la société BOULANGERIE AU PETRIN VERT et nommé Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT en qualité de Liquidateur.

Par ordonnance du 27 avril 2023, Monsieur le Juge commissaire a autorisé, conformément aux dispositions de l'article L.642-19 du code de commerce, la cession des éléments d'actifs corporels et incorporels dépendant de la liquidation judiciaire de la société BOULANGERIE AU PETRIN VERT au profit de Monsieur Makram HAMROUNI, tant pour son compte que pour celui d'une société à constituer dont il restera garant pour les besoins de la cession. (Annexe 1)

La faculté de substitution interviendra dès son immatriculation au profit de la société LES DELICES DE MONTROUGE, société par actions simplifiée au capital de 4.000 €, société en cours de formation, dont le siège social sera situé 3, rue de la Solidarité 92120 MONTROUGE (Annexe 2).

Conformément aux termes de l'ordonnance de cession, Monsieur Makram HAMROUNI intervient aux présentes en sa qualité de garant de la société LES DELICES DE MONTROUGE pour les besoins de la cession.

Un certificat de non-appel a été établi le 3 juillet 2023 (Annexe 3). L'ordonnance du Juge Commissaire est donc à ce jour définitive.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par la présente, Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT, ès qualités, cède et transporte, sans aucune autre garantie que celle de son existence, à l'acquéreur qui l'accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit :

I - DESIGNATION

Un fonds de commerce de boulangerie, pâtisserie et traiteur pour lequel la société BOULANGERIE AU PETRIN VERT était immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 882.063.175., situé 3 rue de la Solidarité 92120 MONTROUGE (France) comprenant les éléments suivants :

➤ **Éléments incorporels**

- Le droit au bail
- L'enseigne
- Le nom commercial
- La clientèle

➤ **Éléments corporels**

- Le mobilier
- Le matériel

Selon procès-verbal d'inventaire établi le 9 mars 2023 par la SELARL GILLET-SEURAN & MORETTON, et pour les biens appartenant en propre à la société BOULANGERIE AU PETRIN VERT. (Annexe 5)

Dans le cas où les éléments d'actif dépendant du fonds de commerce vendu feraient l'objet de l'exercice d'un droit de rétention, d'un privilège ou d'une revendication quelconque par un tiers, notamment au titre d'une clause de réserve de propriété, L'ACQUEREUR ferait son affaire personnelle de leur restitution, de leur libération ou de leur acquisition à ses frais, sans aucun recours contre le VENDEUR, ni aucune diminution du prix fixé ci-dessus.

Tel que le tout existe, se poursuit et comporte, sans aucune restriction ni réserve, dans son état actuel et sans qu'il en soit fait une simple désignation, L'ACQUEREUR déclarant en avoir parfaitement connaissance.

II - DECLARATIONS DU VENDEUR

2.1. ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur est propriétaire du fonds de commerce pour l'avoir acquis à la suite d'un apport partiel d'actif réalisé à son bénéfice par la société BOULANGERIE SADOUNE le 14 février 2020.

L'origine antérieure n'est pas ici plus amplement développée compte tenu de la liquidation judiciaire, le liquidateur étant dans l'impossibilité de préciser et de certifier les conditions d'acquisition. L'acquéreur décharge Maître LEGRAS de GRANDCOURT, ès qualités, ainsi que le rédacteur des présentes de toute responsabilité de ce chef.

2.2. CHIFFRE D'AFFAIRES & RESULTATS

EXERCICE	CHIFFRE D'AFFAIRES	RESULTAT D'EXPLOITATION
clos au 31/12/2020	122.000 €	(155.633) €

Le liquidateur ignore l'ensemble des résultats des exercices clos ainsi que le chiffre d'affaires et les résultats pour toute la période à compter du 1^{er} janvier 2021. Le liquidateur est dès lors dans l'impossibilité de mentionner les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation réalisés au cours de cette période.

En raison des opérations de liquidation judiciaire, Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT ne peut certifier la sincérité des chiffres d'affaires et résultats susmentionnés.

L'ACQUEREUR déclare bien connaître la situation du VENDEUR en liquidation judiciaire, contracter en toute connaissance de cause et avoir disposé de tous les éléments d'appréciation nécessaires pour procéder à la présente acquisition. L'ACQUEREUR déclare que la sincérité de ces chiffres ne constitue pas, pour lui, un élément déterminant de son consentement pour acquérir. En conséquence, il décharge expressément le VENDEUR et le rédacteur des présentes de toutes conséquences, quelles qu'elles soient, pouvant résulter de cette situation.

En raison de la situation de liquidation judiciaire, le VENDEUR et L'ACQUEREUR ne sont pas en mesure de viser tous les livres de comptabilité relatifs à l'exploitation des dernières années et d'en dresser l'inventaire. De même, le VENDEUR n'est pas en mesure de mettre à la disposition de L'ACQUEREUR lesdits livres pendant trois ans, à compter de l'entrée en jouissance.

L'ACQUEREUR déclare accepter la cession en l'état et décharge de toute responsabilité encourue de ce chef, tant Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT, ès qualités, que le rédacteur des présentes.

2.3 SUR LE BAIL PORTANT SUR LES LOCAUX SITUES 3 RUE DE LA SOLIDARITE 92120 MONTROUGE

** Durée du bail*

Le bail commercial résulte d'un acte sous seing privé du 1^{er} décembre 2019 signé entre la société MONTROUGE HABITAT et la société BOULANGERIE SADOUNE, ainsi que d'un avenant du 22 février 2021, signé entre la société SEMARMONT, venant aux droits de la société MONTROUGE HABITAT, et la société BOULANGERIE AU PETRIN VERT venant aux droits de la société BOULANGERIE SADOUNE, en vertu de l'apport partiel d'actif du 14 février 2020.

Le bail a été consenti pour une durée de neuf années entières commençant à courir le 1^{er} décembre 2019 pour se terminer le 30 novembre 2028.

L'acquéreur reconnaît qu'une copie du bail lui a été remise. (*Annexe 4*)

** Désignation*

A Montrouge (92120), sis 3, rue de la solidarité, les lieux loués sont composés d'un local commercial situé en rez-de-chaussée, à savoir la boutique n°6 d'une superficie de 85m² et des WC dans le vestibule.

Ainsi que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances en ce compris tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, l'acquéreur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

L'ACQUEREUR décharge Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT de tout recours concernant la désignation des locaux ci-dessus.

** Activité et destination*

Les lieux loués sont exclusivement à usage de « *Boulangerie, Pâtisserie artisanale* ».

Conformément au bail, le preneur ne peut exercer, dans les lieux loués, d'autre activité que celles-ci.

** Loyers, charges & dépôt de garantie*

- Loyer et révisions

Le bail a été conclu moyennant un loyer annuel en principal de 20.308,50 € hors taxes et hors charges.

Le loyer est payable trimestriellement, à terme échu, en quatre termes aux époques ordinaires de l'année.

Le loyer n'est pas soumis à TVA.

Le bail contient la clause de révision suivante :

« Les parties conviennent de réviser par période triennale, le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux par l'INSEE.

A cet effet, le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les trois ans à compter de la date de départ du bail. Le nouveau montant sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- Le montant du loyer initial,*
 - L'indice ayant servi à établir ce montant,*
 - Et le dernier indice connu au mois d'anniversaire précédant immédiatement la révision.*
- Il est précisé à cet égard que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année 2018 qui s'élevait à 112,59. »*

A ce jour, le loyer s'élève à la somme de 4.258,44 € hors taxes et hors charges par trimestre.

- Charges

« Outre le loyer, le Preneur remboursera au Bailleur les charges locatives telles que définies par le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 et les textes subséquents, trimestriellement dans le même temps que le loyer. »

Par ailleurs, le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus d'acquitter exactement les contributions personnelles, mobilière et de patente, les taxes de balayage, ordures ménagères et déversement à l'égout.

Le Preneur aura également la charge de la taxe foncière, de toute taxe additionnelle à la taxe foncière, la taxe de droit au bail, la taxe sur les bureaux, de tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local donné en location.

Le montant de la provision trimestrielle TTC est de 975 €.

A ce jour le loyer trimestriel est de 5.233,44 € TTC charges comprises.

Pour rappel, le cessionnaire devra s'acquitter des sommes dues au titre des régularisations de charges de l'année 2022 ainsi que celles de l'année 2023, le cas échéant.

- Dépôt de garantie

Conformément au bail, le dépôt de garantie est augmenté ou diminué selon la même proportion que la variation de loyer, de manière à toujours correspondre à six mois de loyer.

Le dépôt de garantie fixé par le bail est de 10.154,25 €.

Lors du renouvellement du bail conclu le 1^{er} décembre 2019, le locataire a bénéficié d'un lissage de loyer déplafonné jusqu'au 1^{er} décembre 2024. Le dépôt de garantie a été réglé à hauteur de 7.038,72 € et aucun ajustement n'a été appelé par la suite.

Le cessionnaire devra verser au bailleur le complément dû au titre du dépôt de garantie afin que celui-ci corresponde au dépôt de garantie fixé par le bail.

* Charges & conditions du bail

Ledit bail, dont l'ACQUEREUR reconnaît avoir une parfaite connaissance pour en avoir reçu une copie préalablement aux présentes, a été consenti sous diverses charges, clauses et conditions que l'ACQUEREUR dispense expressément le VENDEUR et le rédacteur des présentes d'énoncer ici in extenso.

Ceci étant, au nombre des conditions stipulées dans le bail susvisé figurent notamment les dispositions suivantes :

* Cession

« Le Preneur ne pourra céder son droit au bail et/ou son fonds de commerce à une société commerciale, si ce n'est en totalité à un successeur dans son fonds de commerce et ce, après information du bailleur.

L'acte de cession devra être rédigé avec l'intervention du Bailleur.

La cession est subordonnée à un accord exprès et écrit du Bailleur.

[...]

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur ou cessionnaires successifs, sans lesdits loyers et charges aient été acquittés entre les mains du Bailleur ou de son représentant. »

* Clause résolutoire

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de la clause résolutoire insérée audit bail et dispense expressément à ce titre le rédacteur des présentes de la rapporter.

* Solidarité du cédant

Il est précisé que l'article L. 622-15 du code de commerce, rendu applicable à la liquidation judiciaire par l'article L. 641-12 du même code, prévoit qu'en cas de cession de bail, toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec les cessionnaires est réputée non écrite.

* Clause de solidarité du cessionnaire

Le bail prévoit que « dans le cas de l'accord exprès du bailleur, et ce durant trois ans à compter de la date de la cession, le preneur et tous cessionnaires successifs resteront solidairement tenus entre eux de plein droit et sans bénéfice de discussion et de division du paiement des loyers et charges échus ou à échoir. »

2.4. CONTRAT DE TRAVAIL

Le cessionnaire ne reprend aucun contrat de travail.

Le Vendeur attire l'attention de L'ACQUEREUR sur les dispositions des articles L. 1224-1 et L. 1233-45 du Code du travail et notamment sur le fait que les anciens salariés employés par la société BOULANGERIE AU PETRIN VERT, qui ont fait l'objet, le cas échéant, d'un licenciement pour motif économique dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire bénéficient d'un droit de priorité de réembauche auprès du cessionnaire du fonds de commerce, pendant un délai de un an à compter de la date de rupture de leurs contrats de travail.

2.5. ETAT DES INSCRIPTIONS

L'état relatif aux inscriptions et privilèges au 4 juillet 2023 laisse apparaître les inscriptions suivantes :

Type d'inscription de sureté (à compter du 01/01/2023)	FICHER À JOUR AU
Saisie pénale de fonds de commerce	02/07/2023
Warrants agricoles	02/07/2023
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	02/07/2023
Privilèges du Trésor Public	02/07/2023
Protêts	02/07/2023
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	02/07/2023
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	02/07/2023
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	02/07/2023
Déclarations de créances	02/07/2023
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	02/07/2023
Publicité de contrats de location	02/07/2023
Publicité de clauses de réserve de propriété	02/07/2023
Gage des stocks	02/07/2023
Warrants (hors agricoles)	02/07/2023
Prêts et délais	02/07/2023
Biens inaliénables	02/07/2023

Le tout ainsi qu'il résulte d'un état des inscriptions délivré le 4 juillet 2023, annexé aux présentes (Annexe 6).

L'acquéreur devra, le cas échéant, effectuer la procédure de purge des inscriptions et prendre les frais afférents à sa charge. Le Juge commissaire est compétent pour prononcer la radiation des inscriptions à la demande de l'acquéreur.

2.6. DECLARATION PREALABLE

Conformément à l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable de cession de fonds de commerce a été effectuée au profit de la Mairie de MONTROUGE (Annexe 7) laquelle a répondu, le 24 mai 2023, que « *ce commerce est situé dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité créé et délimité par le conseil municipal en sa séance du 17 décembre 2008. Toutefois, je vous informe que la commune de Montrouge ne souhaite pas préempter ledit fonds de commerce* » (Annexe 8). Par conséquent, la cession peut se faire librement.

III - DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur déclare :

- n'être et n'avoir jamais été en état liquidation judiciaire, redressement judiciaire, cessation des paiements ou condamnation pénale interdisant la présente acquisition ;
- n'être pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- n'avoir jamais été condamné au titre du décret-loi du 8 août 1935 ou de la loi du 30 août 1947, ni de l'article 1750 du code général des impôts ;
- avoir les qualifications professionnelles et autorisations administratives ou autres éventuellement nécessaires à l'exploitation des activités requises ;
- n'avoir aucun lien de parenté, de subordination ou de capital avec la société BOULANGERIE AU PETRIN VERT ;
- s'engager à ne pas céder pendant un délai de 5 ans le fonds de commerce acquis ou ses titres à des personnes physiques ayant un lien de parenté ou de subordination avec la société BOULANGERIE AU PETRIN VERT ou à des personnes morales détenues directement ou indirectement par lui ;
- avoir eu copie de l'ordonnance qui lui a été notifiée, du bail et de l'inventaire du commissaire-priseur.

IV - PROPRIETE & JOUISSANCE

L'acquéreur a la pleine propriété du fonds de commerce présentement vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance rétroactivement au 27 avril 2023, date de l'ordonnance autorisant la cession.

V - CHARGES & CONDITIONS

La présente vente est faite et acceptée aux conditions suivantes que L'ACQUEREUR s'engage à exécuter et accomplir à compter du jour de l'entrée en jouissance, savoir :

- prendre le fonds de commerce, présentement vendu, dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, faisant son affaire personnelle de son incertitude, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit et excluant en conséquence toute garantie de la part du VENDEUR et de Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT, ès qualités, à l'égard desquels il renonce à exercer tout recours ;

- acquitter les impôts, contributions, taxes et autres charges de toute nature auxquelles peut ou pourra donner lieu l'exploitation de la partie de fonds de commerce, de faire son affaire personnelle de toutes charges de ville et de police et de toutes prescriptions administratives auxquelles pareille exploitation peut être assujettie, le tout à compter de l'entrée en jouissance ;
- poursuivre ou de souscrire toutes polices d'assurances contre l'incendie, les accidents et tous risques quelconques contractés relatifs au fonds vendu. Dans le cas où L'ACQUEREUR demanderait la résiliation des dites polices d'assurances, il sera tenu de contracter une police de caractéristiques au moins équivalentes auprès de toute autre compagnie d'assurance représentée en FRANCE ;
- reconnaître avoir reçu du cédant toutes les informations relatives aux éléments cédés ;
- avoir connaissance de ce que la cession exclut tout autre élément d'actif ;
- accepter les clauses du cahier des charges, le dépôt d'une offre emportant adhésion au cahier des charges ;
- avoir connaissance des dispositions de l'article L.1224-1 et suivants du Code du travail et avoir été informé de la jurisprudence de la Cour de cassation selon laquelle si une cession d'actifs peut être qualifiée de cession d'entité économique autonome, c'est l'ensemble des contrats de travail attachés à l'entité qui doit être transféré à l'acquéreur et sur le fait qu'il existe une priorité de réembauchage au profit des anciens salariés, et en faire son affaire personnelle ;
- faire son affaire personnelle de tout contentieux prud'homal relatif à ces salariés ;
- avoir été parfaitement informé de la situation du fonds de commerce, du montant du loyer et des différentes clauses du bail commercial ;
- se défendre, à ses risques et périls, contre toute réclamation, action ou prétention que pourrait soulever le bailleur à l'occasion de la présente cession ;
- rendre les lieux au propriétaire dans l'état où il aura le droit de l'exiger, selon les stipulations du bail, de manière à ne donner lieu à aucun recours contre le vendeur ;
- faire son affaire personnelle du transfert des contrats d'alimentation de fluide (EDF, GDF) et des éventuelles revendications de matériels émanant de tiers ;
- reconstituer le dépôt de garantie et procéder au paiement des loyers dus depuis le 16 février 2023 entre les mains du Liquidateur ;
- reconnaître que le vendeur a satisfait à son obligation de délivrance et que l'ensemble des conditions, restrictions ou réserves contenues dans son offre est satisfait ce jour et ne peut donner lieu à aucune réclamation de quelque nature que ce soit de sa part ;
- prendre à sa charge l'ensemble des frais afférents à la cession, y compris les honoraires du rédacteur d'acte du liquidateur.

Le bailleur a déclaré une créance à hauteur de 2.679,02 €.

Conformément à l'ordonnance de cession, le cessionnaire est tenu de reconstituer le dépôt de garantie entre les mains du liquidateur et de régler les loyers dus entre la liquidation judiciaire, soit le 16 février 2023, et la veille de l'ordonnance de cession, soit le 26 avril 2023, entre les mains du liquidateur.

Le dépôt de garantie détenu par le bailleur s'élève à la somme de 7.038,72 €. Le dépôt de garantie actualisé est de 10.154,25 €.

Le prorata des loyers entre la liquidation judiciaire du 16 février 2023 et le 26 avril 2023, soit la veille de l'ordonnance de cession, s'élève à la somme de 4.066,30 €.

Le cessionnaire a d'ores et déjà réglé, dès avant ce jour, au liquidateur qui le reconnaît la somme de 14.220,55 € correspondant à :

- loyers pour la période allant du 16 février 2023 au 26 avril 2023 : 4.066,30 €
- dépôt de garantie : 10.154,25 €

Conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation, la créance de loyers pour la période du 16 février 2023 au 26 avril 2023, soit 4.066,30 € est intégralement payée par compensation avec le dépôt de garantie de 7.038,72 €, ce qui permet de dégager un reliquat de 2.972,42 € (7.038,72 – 4.066,30).

La créance antérieure de 2.679,02 € est compensée avec le reliquat du dépôt de garantie, ramenant ainsi la créance antérieure du bailleur à néant, et dégageant un reliquat de 293,46 € au profit de Maître LEGRAS DE GRANDCOURT, ès qualités.

Compte tenu de la compensation, il y a lieu de reconstituer le dépôt de garantie entre les mains du bailleur à hauteur de 9.860,85 € qui ajoutée à la somme de 293,46 € porte le dépôt de garantie à la somme de 10.154,25 €.

Maître LEGRAS DE GRANDCOURT a déjà procédé au versement de la somme de 4.066,30 € par virement sur le compte du Bailleur.

En conséquence, Maître LEGRAS de GRANDCOURT, ès qualités, effectuera dans les huit jours de la signature des présentes, un virement sur le compte bancaire du bailleur de 5 794,55 € (9.860,85 € - 4.066,30 €), correspondant au solde dû sur la reconstitution du dépôt de garantie.

Dès lors, à réception de ce règlement :

- le dépôt de garantie d'un montant de 10.154,25 € aura été reconstitué entre les mains du bailleur ;
- les loyers dus entre le 16 février 2023 et le 26 avril 2023 auront été intégralement réglés ;
- la créance antérieure au jugement de liquidation judiciaire d'un montant de 2.679,02 € aura été intégralement réglée, après compensation avec le dépôt de garantie détenu par le bailleur.

Le cessionnaire est tenu de régler les loyers échus à compter du 27 avril 2023 directement entre les mains du bailleur.

Le bailleur indique qu'à la date des présentes, le cessionnaire est à jour de ses loyers et charges.

Le bailleur décharge expressément tant Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT, ès qualités, que le rédacteur des présentes de toute responsabilité au titre du non-paiement des loyers postérieurs à l'ordonnance par le cessionnaire.

VI - PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix forfaitaire irréductible de vingt mille deux cents euros (20.200 €) se répartissant comme suit :

- éléments incorporels 20.000 €
- éléments corporels 200 €

La vente dont il s'agit constitue une cession partielle du fonds de commerce de la société BOULANGERIE AU PETRIN VERT. En conséquence, le prix est applicable de la manière ci-dessus, sans que cette ventilation puisse prêter à conséquence, laquelle est faite uniquement pour satisfaire aux dispositions légales et sans qu'il soit fait état de tout titre, pièce, police d'assurance ou autres pour lesquels le matériel pourrait être évalué à une somme inférieure ou supérieure à celle portée aux présentes.

Lequel prix a été réglé intégralement, dès avant ce jour, au moyen de chèques de banque remis entre les mains de Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT, ès qualités, qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

Dont quittance

VII – NON – INTERVENTION DU BAILLEUR

Le bailleur n'intervient pas aux présentes.

Un original de l'acte dûment enregistré sera remis au bailleur, aux frais de l'acquéreur et dans le mois de la signature, dès que la formalité aura été exécutée, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Compte tenu des circonstances relatives à la liquidation judiciaire, le bailleur dispense expressément les parties de toutes les formalités requises par le bail à peine de nullité au titre de la cession.

Le bailleur renonce à toute nullité de ce chef.

VIII – GARANTIE DE MONSIEUR MAKRAM HAMROUNI

Monsieur Makram HAMROUNI intervient aux présentes en qualité de garant solidaire conformément à l'ordonnance de cession.

Il reste garant solidaire de la société LES DELICES DE MONTRouGE, société en cours de formation, pour les besoins de la présente cession.

IX – DEMANDE DE DISPENSE DE LA TAXATION DE LA TVA

La présente cession étant constitutive d'un transfert d'universalité de biens, au titre duquel le cédant et le cessionnaire sont assujettis à la TVA, les parties entendent bénéficier de la dispense de la taxation à la TVA au titre des biens mobiliers d'investissement, corporels et marchandises objet de ce transfert, par application des dispositions de l'article 257 bis du Code Général des Impôts.

Conformément aux dispositions de l'instruction du 20 mars 2006 (3A-6-06 n°13), chacune des parties s'engage à mentionner le montant total hors taxe de la cession sur sa déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle la cession est réalisée. Ce montant sera mentionné sur la ligne « autres opérations non imposables ».

X – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918 (article 1837 du Code Général des Impôts) que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

XI – FORMALITES – ENREGISTREMENT – FRAIS

Chacune des parties s'engage à effectuer dans les délais légaux les formalités qui lui incombent et notamment l'enregistrement et les déclarations à fournir aux services des contributions directes et indirectes et auprès des compagnies d'assurances.

L'ACQUEREUR remplira dans les délais légaux les formalités de publicité.

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que le coût de leur enregistrement, des formalités de toute nature et de tous frais et accessoires qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de L'ACQUEREUR qui s'y oblige.

XII - DECHARGE AUX REDACTEURS

Les soussignés reconnaissent que les rédacteurs des présentes ne sont pas intervenus dans la négociation et n'ont fait que rédiger à leur gré les conventions arrêtées entre les parties qui déclarent qu'ils les dégagent de toute responsabilité quant à leurs déclarations et énonciations et qu'en ce qui concerne les éventuels ajouts manuscrits insérés dans le texte dactylographié, ils ont été faits en leur présence, sur leur demande et avec leur consentement réciproque.

XIII - SEQUESTRE

Le prix de cession tel qu'énoncé ci-dessus ne sera pas séquestré et il ne sera pas fait élection de domicile pour la réception des oppositions, les créanciers ayant déjà été invités à déclarer leurs créances auprès du Liquidateur en vertu des dispositions de l'article L 622-24 du Code de commerce.

XIV - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le VENDEUR, en l'étude de Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT
- L'ACQUEREUR à l'adresse figurant en tête des présentes

XV - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour le cas de contestations pouvant s'élever relativement à la présente vente, les parties font attribution de juridiction du Tribunal de Commerce de Nanterre.

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS et le 27 juillet 2023.
Fait à Paris en cinq exemplaires

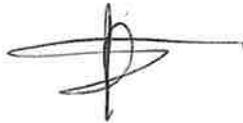
Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT

ès qualités de liquidateur de la société SASU BOULANGERIE AU PETRIN VERT
Le Vendeur



Monsieur Makram HAMROUNI, au nom et pour le compte de la société LES DELICES DE MONTROUGE, société en cours de formation

L'Acquéreur



Monsieur Makram HAMROUNI

Le Garant solidaire



En accord entre les parties, les présentes reliées par ASSEMBLACT empêchant toute substitution ou addition, sont seulement signées à la dernière page.

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1- Ordonnance de cession
- Annexe 2- Statuts constitutifs de la société LES DELICES DE MONTROUGE
- Annexe 3- Certificat de non-appel
- Annexe 4- Bail commercial
- Annexe 5- Inventaire du Commissaire-priseur
- Annexe 6- Etat des privilèges et nantissements
- Annexe 7- Copie de la déclaration effectuée à la Mairie de MONTROUGE avec AR
- Annexe 8- Courrier de la Mairie de Montrouge du 24 mai 2023

Annexe 1 : Ordonnance de cession

**TRIBUNAL DE COMMERCE
DE NANTERRE**

Requête n° 2023M01987
PCL n°: 2023J00175

ORDONNANCE

Nous, M. Jean-Didier DUJARDIN, juge-commissaire désigné dans la procédure collective SAS BOULANGERIE AU PETRIN VERT,

Vu la requête qui précède, déposée par la Me Patrick LEGRAS DE GRANDCOURT et les motifs y exposés,

VU les dispositions de l'Article L 642-19 du Code de Commerce,

CONSTATONS l'absence de Monsieur Mohamed GHARAB, dirigeant de la SAS BOULANGERIE AU PETRIN VERT,

VU les observations de Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT, ès-qualités de liquidateur de la société BOULANGERIE AU PETRIN VERT,

CONSTATONS que Monsieur le Procureur de la République a été avisé,

VU l'inventaire de SCP GILLET- SEURAT - MORETTON, Commissaire-Priseur, sis 15, Rue Raymond Poincaré - 92000 NANTERRE,

VU le cahier des charges établi par Maître Patrick Legras de Grandcourt.

CONSTATONS que les candidats acquéreurs ont déclaré avoir une parfaite connaissance du cahier des charges établi par le liquidateur et qu'ils en acceptent les clauses, la remise d'une offre emportant acceptation expresse de ce dernier.

CONSTATONS qu'il dépend de la liquidation judiciaire un fonds de commerce de Boulangerie -pâtisserie et traiteur dont le siège social se situe au MONTROUGE (92120) -3 Rue de la Solidarité.

CONSTATONS que le Liquidateur a fixé un dépôt de marques d'intérêts en son Etude le mercredi 15 mars 2023 à 12H

NOTONS que deux marques d'intérêts ont pu être recueillies dans le cadre du dépôt des marques d'intérêt du 15 mars 2023 pour des prix allant de 8.000 € à 15.000 €.

NOTONS qu'une audience s'est tenue le 30 mars 2023 à 15H.

CONSTATONS que lors de cette audience étaient présents :

- Monsieur Farhat Akrouf, candidat acquéreur, assisté du Cabinet ECI
- Monsieur Akram Hamrouni, candidat acquéreur, assisté du Cabinet Masson Immobilier

CONSTATONS qu'étaient absents bien que dument convoqués :

- Monsieur Mohamed GHARAB, dirigeant
- La SEMARMONT, bailleur

ATTENDU que les deux candidats acquéreurs ont été invités à remettre leurs offres fermes et définitives entre mes mains lors de cette audience,

ATTENDU qu'il a été procédé à l'ouverture des plis en présence des deux candidats,

ATTENDU que les offres fermes et définitives peuvent se détailler comme suit :

- Monsieur Farhat Akrouf a porté son offre à 18.120 € garantie par un chèque de banque de 15.000 €,
- Monsieur Akram Hamrouni a porté son offre à 20.200 € garantie par deux chèques de banque du montant total offert,

CONSTATONS que l'offre de Monsieur Akram Hamrouni est la mieux-disante en terme de prix

CONSTATONS qu'elle est assortie de deux chèques de banque couvrant l'intégralité du prix proposé en principal.

CONSTATONS que Monsieur Akram Hamrouni a déclaré être boulanger depuis 20 ans et bien connaître la profession,

CONSTATONS que Monsieur Akram Hamrouni a déclaré que les fonds permettant l'acquisition du fonds de commerce proviennent de ses fonds propres,

CONSTATONS que Maître Legras de Grandcourt, Liquidateur :

- a fait observer que l'offre de Monsieur Akram Hamrouni, bien que faible, est intéressante pour les créanciers car elle est la mieux-disante
- a émis un avis favorable sur la cession à intervenir

AUTORISONS conformément aux dispositions de l'Article L 642-19 du Code de Commerce la cession du fonds de commerce, sis MONTRouGE (92120) -3 Rue de la Solidarité, dépendant de la liquidation judiciaire de la société SAS BOULANGERIE AU PETRIN VERT à Monsieur Akram Hamrouni né le 25/10/1981 à Kasserine (TUNISIE) et demeurant 8, Rue Stanislas à Paris (75020), qui entend se substituer d'une société en cours de constitution pour un montant de 20.200 € se répartissant comme suit :

Eléments incorporels	20.000 €
Le droit au bail	
L'enseigne et nom commercial	
La clientèle	
Eléments corporels	200 €
Le mobilier	
Le matériel	

DISONS qu'en sus du prix Monsieur Akram Hamrouni procédera au paiement des loyers à compter de la liquidation judiciaire et à la reconstitution du dépôt de garantie entre les mains de Maître Patrick Legras de Grandcourt, ès-qualité de liquidateur, dès le prononcé de ladite ordonnance,

AUTORISONS le liquidateur judiciaire à procéder au règlement des loyers dus postérieurement au jugement d'ouverture dès réception des fonds par l'acquéreur,

CONSTATONS que l'acquéreur fera son affaire personnelle de la situation locative, de l'objet et des clauses du bail commercial

FIXONS l'entrée en jouissance à la date de la présente ordonnance et enjoignons à l'acquéreur de fournir une attestation d'assurance lors de la remise des clefs,

ORDONNONS la rédaction des actes de cession dans un délai de quatre mois à compter de la présente ordonnance, l'ensemble des frais afférents restant à la charge de l'acquéreur y compris les honoraires du rédacteur d'actes du liquidateur, conformément à la jurisprudence du tribunal,

DISONS qu'il y a lieu à notification du dépôt de la présente Ordonnance

- ▶ **Monsieur le Procureur de la République**, Tribunal judiciaire de Nanterre, 179/191, avenue Joliot Curie, 92000 Nanterre,
- ▶ **Maître Patrick Legras de Grandcourt**, liquidateur, 31 avenue de la Fontaine de Rolle 92000 NANTERRE
- ▶ **Monsieur Mohamed GHARAB**, dirigeant, sis 11 Rue des Petits Puis - 77710 VAUX-SUR-LUNAIN
- ▶ **Monsieur Akram Hamrouni**, candidat acquéreur sis, 8, Rue Stanislas à Paris (75020), assisté du Cabinet Masson Immobilier sis 13 bis, Rue de Chaligny, (75012) Paris
- ▶ **SEMARMONT**, bailleur, 2 A Rue Danton à Montrouge (92120)
- ▶ **SCP GILLET- SEURAT - MORETTON**, Commissaire-priseur, sis 15, Rue Raymond Poincaré - 92000 NANTERRE 15, Rue Raymond Poincaré - 92000 NANTERRE

Disons que la présente ordonnance et la requête qui précède seront notifiées par les soins du greffier.

Fait à Nanterre, le (date de la signature électronique de la décision)



**Annexe 2 : Statuts constitutifs de la
société LES DELICES DE MONTROUGE**

Les Délices de Montrouge

Société par Actions Simplifiée

SAS

**Capital :
4000 Euros**

Siège :

**Siège : 3, rue de la Solidarité
92120 MONTROUGE**

STATUTS CONSTITUTIFS

LES SOUSSIGNES

**Monsieur HAMROUNI Makram
De nationalité : Tunisienne
Né le 25/10/1981 à KASSERINE (TUNISIE)
Demeurant : 8, rue Stanislas Meunier
75020 PARIS ;**

**Monsieur DALHOUMI Hazem
De nationalité : Tunisienne
Né le 23/01/1981 à KASSERINE (TUNISIE)
Demeurant : 26, rue Claude Lorrain
75016 PARIS ;**

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société par actions simplifiée présentant les caractéristiques suivantes :

H M



ARTICLE 1 -FORME

Il existe entre les propriétaires des actions ci-après créées et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une Société régie par les lois et règlements en vigueur, et par les présents statuts, sous la Forme :

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE (SAS)

Elle fonctionne sous la même forme avec un ou plusieurs associés et ne peut faire appel public à l'épargne.

ARTICLE 02 - OBJET

La Société a pour objet :

- Boulangerie, pâtisserie artisanale, Confiserie, Traiteur.

La participation de la société, par tous moyens, à tous entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion alliance ou association, en participation ou groupement d'intérêt économique ou location gérance ;

Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes.

ARTICLE 03 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **Les Délices de Montrouge**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots écrits lisiblement « Société par Actions Simplifiée » ou des initiales « S.A.S » et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 04 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **3, rue de la Solidarité
92120 MONTRouGE**

Il peut être transféré en tout endroit par décision de la collectivité des associés ou par décision du président qui est habilité à modifier les statuts en conséquence. Toutefois, la décision du président

HM


 2

devra être ratifiée par la plus prochaine décision collective des associés.

ARTICLE 05 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) ANNÉES** à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

ARTICLE 06 - EXERCICE SOCIAL – OPTIONS FISCALES

L'exercice social commence le **1ER JANVIER ET FINIT LE 31 DÉCEMBRE** de chaque année. Par exception, le premier exercice commencera le Jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le **31/12/2023**.

ARTICLE 07 - APPORTS

Les associés, soussigné, apporte à la société la somme de **4000 euros (quatre mille euros)**.

Monsieur HAMROUNI Makram2000 euros.

Monsieur DALHOUMI Hazem2000 euros.

ARTICLE 8 -CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **quatre mille euros (4000 euros)**, divisé en **400 actions de 10 euros** chacune de même catégorie, numérotées de 1 à 400 libérées intégralement et de même catégorie, appartenant aux deux associés.

Les actions sont attribuées comme suit :

Monsieur HAMROUNI Makram200 actions.

Monsieur DALHOUMI Hazem200 actions.

ARTICLE 9 -MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

I. Le capital peut être augmenté par tous moyens et selon toutes modalités, prévus par la loi.

Il est augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

H M




La collectivité des associés est seule compétente pour décider, sur le rapport président, une augmentation de capital immédiate ou à terme. Elle peut déléguer cette compétence au président dans les conditions fixées à l'article L. 225-129-2 du Code de commerce.

Lorsque la collectivité des associés décide l'augmentation de capital, elle peut déléguer au président le pouvoir de fixer les modalités de l'émission des titres.

Les associés ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital, droit auquel ils peuvent renoncer à titre individuel. La collectivité des associés qui décide l'augmentation de capital peut décider, dans les conditions prévues par la loi, de supprimer ce droit préférentiel de souscription.

Si, la collectivité des associés ou, en cas de délégation, le président, le décide expressément, les titres de capital non souscrits à titre irréductible sont attribués aux associés qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre préférentiel, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes.

Si l'augmentation du capital est réalisée par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, la collectivité des associés délibère aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions ordinaires.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes d'émission appartient au nu-proprétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

- II. La réduction du capital est autorisée ou décidée par la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires et ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des associés. Les associés peuvent déléguer au président tous pouvoirs pour la réaliser.

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci au moins au minimum légal, à moins que la Société ne se transforme en société d'une autre forme n'exigeant pas un capital supérieur au capital social après sa réduction.

À défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Celle-ci ne peut être prononcée si au jour où le tribunal statue sur le fond, la régularisation a eu lieu,

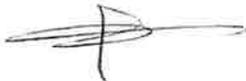
- III. La collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires peut également décider d'amortir tout ou partie du capital social et substituer aux actions de capital des actions de jouissance partiellement ou totalement amorties, le tout en application des articles L. 225-198 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 10 - LIBÉRATION DES ACTIONS

Lors de la constitution de la Société, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, de la moitié au moins de leur valeur nominale.

Lors d'une augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du président, dans le délai de cinq ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés en ce qui concerne

HM




le capital initial, et dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du ou des souscripteurs quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque associé.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

Conformément aux dispositions de l'article 1843-3 du Code civil, lorsqu'il n'a pas été procédé dans un délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au Président du tribunal statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte aux dirigeants de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à cette formalité.

ARTICLE 11 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Tout associé peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

La transmission des actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement établi sur un formulaire fourni ou agréé par la Société et signé par le cédant ou son mandataire. L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit « registre des mouvements ».

La société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement et, au plus tard, dans les huit jours qui suivent celle-ci.

La société peut exiger que les signatures apposées sur l'ordre de mouvement soient certifiées par un officier public ou un maire sauf dispositions législatives contraires.

ARTICLE 13 - PRÉEMPTION

La cession d'actions de la Société à un tiers est soumise au respect du droit de préemption des associés défini ci-après :

H M



L'associé cédant doit notifier son projet au président par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant les informations sur le cessionnaire (nom, adresse et nationalité ou, s'il s'agit d'une personne morale, dénomination, siège social, capital, numéro R.C.S., identité des associés et des dirigeants), le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix et les conditions de la cession projetée.

Dans un délai de 15 jours de ladite notification, le président notifiera ce projet aux autres associés, individuellement, par lettre recommandée avec accusé de réception, qui disposeront d'un délai de d'un mois pour se porter acquéreurs des actions à céder, dans la proportion de leur participation au capital. Chaque associé exerce son droit de préemption en notifiant au président le nombre d'actions qu'il souhaite acquérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À l'expiration du délai d'un mois, le président devra faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption à l'associé cédant.

Si les droits de préemption sont supérieurs au nombre d'actions proposées à la vente, les actions concernées sont réparties par le président entre les associés qui ont notifié leur intention d'acquérir au prorata de leur participation au capital et dans la limite de leurs demandes.

Si les offres d'achat sont inférieures au nombre d'actions proposées à la vente, les droits de préemption seront réputés n'avoir jamais été exercés. Dans ce cas, et sous réserve de l'agrément ci-après prévu, l'associé cédant pourra librement céder ses actions au cessionnaire mentionné dans la notification.

Toutefois, l'associé cédant peut demander le bénéfice de l'exercice du droit de préemption à concurrence du nombre de titres pour lequel il aura été notifié par les autres associés et procéder à la cession du solde des actions qu'il envisageait de céder, conformément aux dispositions des statuts.

Lorsque tout ou partie des actions dont la cession est projetée n'aura pas été précomptée dans les conditions ci-dessus prévues, le cédant devra, si le cessionnaire est non associé, se soumettre à la procédure d'agrément suivante :

ARTICLE 14 - AGRÉMENT

La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés.

Le cédant doit notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une demande d'agrément au président de la Société en indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital dont la cession est envisagée et le prix offert. Cette demande d'agrément est transmise par le président aux associés.

L'agrément résulte d'une décision collective des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote, les actions du cédant n'étant pas prises en compte pour le calcul de cette majorité.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée. À défaut de notification dans les trois mois qui suivent la demande d'agrément, l'agrément est réputé acquis.

En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions prévues dans la demande d'agrément.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital, soit par

H M




un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction du capital.

À défaut d'accord entre les Parties, le prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital est déterminé par voie d'expertise, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. Le cédant peut à tout moment aviser le président par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à la cession de ses titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital.

Si, à l'expiration du délai de trois mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant en la forme des référés, sans recours possible, l'associé cédant et le cessionnaire dûment appelé.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions, que lesdites cessions interviennent par voie d'apport, de fusion, de partage consécutif à la liquidation d'une société associée, de transmission universelle de patrimoine d'une société ou par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice ou autrement.

Elles peuvent aussi s'appliquer à la cession des droits d'attribution un cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émission ou bénéfices. Ainsi qu'en cas de cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire ou de renonciation individuelle au droit de souscription en faveur de personnes dénommées.

La présente clause d'agrément ne peut être supprimée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés. Toute cession réalisée en violation de cette clause d'agrément est nulle.

ARTICLE 15 - LOCATION DES ACTIONS

La location des actions est interdite.

ARTICLE 16 - EXCLUSION D'UN ASSOCIÉ

L'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants :

- Défaut d'affectio societatis ;
- Mécontentement durable entre associés ;
- Désaccord persistant sur la gestion, les objectifs et la stratégie de la Société ;
- Manquements d'un associé à ses obligations ;
- Dissolution, redressement ou liquidation judiciaires ;
- Changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
- Exercice d'une activité concurrente à celle de la Société, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une société filiale ou apparentée ;
- Violation d'une disposition statutaire ;
- Opposition continue aux décisions proposées par le président pendant deux exercices consécutifs ;
- Condamnation pénale prononcée à l'encontre d'un associé personne physique ou morale (ou à l'encontre de l'un de ses dirigeants) ;
- Plus généralement, la condamnation judiciaire prononcée à l'encontre d'un associé personne

HM

physique ou d'un dirigeant de l'associé personne morale, susceptible de mettre en cause l'image ou la réputation de la Société ;

- Démission de fonctions salariées de la société.

La décision d'exclusion est prise par décision collective des associés prise à la majorité absolue.

L'associé faisant l'objet de la procédure d'exclusion participe au vote.

Les associés sont appelés à se prononcer à l'initiative du président de la Société.

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu et la date de réunion des associés devant statuer sur l'exclusion lui aient été préalablement communiqués au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et ce afin qu'il puisse présenter au cours de l'assemblée générale des associés ses observations, et faire valoir ses arguments en défense, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision des associés.

La décision d'exclusion est prise en présence ou non de l'associé concerné ; elle prend effet à compter de son prononcé et est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du président.

En outre, cette décision doit également statuer sur le rachat des actions de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs des actions ; il est expressément convenu que la cession sera valable sans qu'il y ait lieu d'appliquer les procédures statutaires prévues en cas de cession (agrément, préemption ...).

Le prix de cession des actions de l'exclu sera déterminé d'un commun accord ou, à défaut, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

La valeur des titres de l'associé exclu doit être déterminée, à la date la plus proche de la cession et non à la date de l'exclusion de l'associé.

Si l'associé exclu refuse de signer l'ordre de mouvement et après une mise en demeure restée infructueuse, le Président pourra seul constater le transfert des actions dans les comptes et sur le registre

À compter de la décision d'exclusion, les droits non pécuniaires de l'associé exclu seront suspendus.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 17 - MODIFICATIONS DANS LE CONTROLE D'UN ASSOCIE

Tous les associés personnes morales doivent notifier à la Société toutes informations sur le montant de leur capital social, sa répartition ainsi que l'identité de leurs associés. Lorsqu'un ou plusieurs de ces associés sont eux-mêmes des personnes morales, la notification doit contenir la répartition du capital de ces personnes morales et l'indication de la ou des personnes ayant le contrôle ultime de la société associée.

En cas de modification au sens de l'article L. 233-3 du Code du commerce du contrôle d'une société associée, celle-ci doit en informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au président dans un délai de quinze jours de sa prise d'effet à l'égard des tiers.

Dans le mois suivant la notification de la modification, le président peut consulter la collectivité des associés sur l'exclusion éventuelle de la société dont le contrôle a été modifié, la procédure d'exclusion

HM




et ses effets étant décrits dans l'article précédent.

Si la Société n'engage pas la procédure d'exclusion dans le délai ci-dessus, si l'exclusion n'est pas prononcée ou si la décision d'exclusion est annulée pour cause de non-régularisation de la cession des actions de l'associé concerné, elle sera réputée avoir agréé le changement de contrôle.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 18 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Toute action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Le cas échéant, et pour parvenir à ce résultat, il est fait masse de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations pouvant être prises en charge par la Société et auxquelles les répartitions au profit des actions pourraient donner lieu.

Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Les droits et obligations attachés à l'action suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de la collectivité des associés.

Les créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs sociales, ni en demander le partage ou la licitation ; ils doivent s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de la collectivité des associés.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les associés propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou droits nécessaires.

ARTICLE 19 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les associés propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, considéré comme seul propriétaire ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

H M
P

9
P

La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la Société dans le mois de la survenance de l'indivision. Toute modification dans la personne du représentant de l'indivision n'aura d'effet, vis-à-vis de la Société, qu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de sa notification à la Société, justifiant de la régularité de la modification intervenue.

Le droit de vote attaché aux actions démembrées appartient au nu-proprétaire pour toutes les décisions collectives, sauf pour celles concernant l'affectation des bénéfices où il appartient à l'usufruitier.

Cependant, les associés concernés peuvent convenir de toute autre répartition du droit de vote aux consultations collectives. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute consultation collective qui aurait lieu après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-proprétaire a le droit de participer aux consultations collectives.

ARTICLE 20 - PRÉSIDENT DE LA SOCIÉTÉ

La société est représentée, dirigée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associée ou non de ta Société.

Désignation

Le premier Président de la Société est désigné aux termes des statuts. Le Président est ensuite désigné par décision collective des associés prise à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

La personne morale Président est représentée par son représentant légal saufs, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Les fonctions de Président seront assurées alternativement par une personne physique ou morale désignée par chacun des associés.

Le Président, personne physique, ou le représentant de la personne morale Président, peut être également lié à la Société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde, à un emploi effectif.

Durée des fonctions

La durée du mandat du Président est illimitée.

Les fonctions de Président prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois mois lequel pourra être réduit lors de la consultation de la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du Président démissionnaire.

H M



10

La démission du Président n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés par lettre recommandée.

Le Président peut être révoqué pour un motif grave, par décision collective unanime des associés, le Président ne prenant pas part au vote. Toute révocation intervenant sans qu'un motif grave soit établi ouvrira droit à une indemnisation du Président.

En outre, le Président est révoqué de plein droit, sans indemnisation, dans les cas suivants :

- Interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Président personne physique,
- Mise en redressement ou liquidation judiciaire, interdiction de gestion ou dissolution du Président personne morale,
- Exclusion du Président associé.

Rémunération

Le Président peut recevoir une rémunération dont les modalités sont fixées par la décision de nomination. Elle peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

En outre, le Président est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justificatifs.

Pouvoirs du Président

Le Président dirige la Société et la représente à l'égard des tiers. À ce titre, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par la loi et les statuts à la collectivité des associés.

Les dispositions des présents statuts limitant les pouvoirs du Président sont inopposables aux tiers.

La société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers sût que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Le Président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

ARTICLE 21 - DIRECTEUR GÉNÉRAL

Désignation

Sur la proposition du Président, la collectivité des associés peut nommer à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés un ou plusieurs Directeurs Généraux, personne physique ou morale.

La personne morale Directeur Général est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée Directeur Général, sus dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient

H M




Directeur Général en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Directeur Général personne physique peut être lié à la Société par un contrat de travail.

Durée des fonctions

La durée des fonctions du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination et ne peut excéder celle du mandat du Président.

Toutefois, en cas de cessation des fonctions du Président, le Directeur Général conserve ses fonctions jusqu'à la nomination du nouveau Président, sauf décision contraire des associés,

Les fonctions de Directeur Général prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Directeur Général peut démissionner de son mandat par lettre recommandée adressée au Président, sous réserve de respecter un préavis d'un mois, lequel pourra être réduit lors de consultation de la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du Directeur Général démissionnaire.

Le Directeur Général peut être révoqué à tout moment, sans qu'il soit besoin d'un juste Motif, par décision de la collectivité des associés sur proposition du Président, prise à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés. Cette révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

En outre, le Directeur Général est révoqué de plein droit, sans indemnisation, dans les cas suivants :

- Interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Directeur Général personne physique ;
- Mise en redressement ou liquidation judiciaire, interdiction de gestion ou dissolution du Directeur Général personne morale ;
- Exclusion du Directeur Général associé.

Rémunération

Le Directeur Général peut recevoir *une* rémunération dont les modalités sont fixées dans la décision de nomination. Elle peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires,

En outre, le Directeur Général est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justificatifs.

Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général dispose des mêmes pouvoirs que le Président, notamment du pouvoir général de représentation de la société à l'égard des tiers, sous réserve des limitations éventuellement fixées par la décision de nomination ou par une décision ultérieure.

Le Directeur Général peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

H M


17


ARTICLE 22 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS OU ASSOCIES

En application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, le Président ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes présente aux associés un rapport sur les conventions, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent (10 %) ou, s'il s'agit d'une société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 dudit code.

Les associés statuent sur ce rapport lors de la décision collective statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux autres dirigeants de la Société.

ARTICLE 23 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

La nomination d'un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, sont nommés en même temps que le ou les titulaires pour la même durée.

Les Commissaires aux Comptes sont nommés pour six exercices sociaux ; leurs fonctions expirent à l'issue de la consultation annuelle de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social.

Les Commissaires aux Comptes exercent leur mission de contrôle conformément à la loi. Ils ont notamment pour mission permanente de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des comptes sociaux et d'en rendre compte à la Société. Ils ne doivent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société. Les Commissaires aux Comptes sont invités à participer à toute consultation de la collectivité des associés.

ARTICLE 24 - REPRÉSENTATION SOCIALE

Les délégués du comité d'entreprise, s'il en existe un, exercent les droits prévus par l'article L. 432-6 du Code du travail auprès du président. À cette fin, celui-ci les réunira une fois par trimestre au moins, et notamment lors de l'arrêté des comptes annuels.

Le comité d'entreprise doit être informé des décisions collectives dans les mêmes conditions que les

H M



13

associés.

Les demandes d'inscription des projets de résolutions présentées par le comité d'entreprise doivent être adressées par tous moyens écrits par un représentant du comité au président et accompagnées du texte des projets de résolutions.

Elles doivent être reçues au siège social 15 jours au moins avant la date fixée pour la décision des associés. Le président accuse réception de ces demandes dans les 8 jours de leur réception.

ARTICLE 25 - DÉCISIONS COLLECTIVES

La collectivité des associés est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- Approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
- Approbation des conventions réglementées, nomination des Commissaires aux Comptes ;
- Augmentation, amortissement et réduction du capital social, transformation de la Société ;
- Fusion, scission ou apport partiel d'actif, dissolution et liquidation de la Société, agrément des cessions d'actions, inaliénabilité des actions ;
- Suspension des droits de vote et exclusion d'un associé ou cession forcée de ses actions, augmentation des engagements des associés, nomination, révocation et rémunération des dirigeants, modification des statuts, sauf transfert du siège social.

Aucun des associés ne peut prendre des décisions juridiques sans revenir à l'autre associé, ni révoqué un des associés.

ARTICLE 26 - FORME DES DÉCISIONS

Les décisions collectives sont prises au choix du président en assemblée générale ou résultent du consentement des associés exprimé dans un acte sous seing privé. Elles peuvent également faire l'objet d'une consultation écrite et être prises par tous moyens de télécommunication électronique.

Toutefois, devront être prises en assemblée générale les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels et à l'affectation des résultats, aux modifications du capital social, à des opérations de fusion, scission ou apport partiel d'actif, à l'exclusion d'un associé.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Il doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.

ARTICLE 27 - CONSULTATION ÉCRITE

En cas de consultation écrite, le président adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à l'auteur de la consultation par lettre recommandée.

H M
[Signature]

14
[Signature]

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus s'étant abstenu.

ARTICLE 28 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les assemblées générales sont convoquées, soit par le président, soit par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant cinq pour cent au moins du capital ou à la demande du comité d'entreprise en cas d'urgence, soit par le Commissaire aux Comptes.

Pendant la période de liquidation, l'Assemblée est convoquée par le liquidateur.

La convocation est effectuée par tous procédés de communication écrite 15 jours avant la date de la réunion et mentionne le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

Toutefois, l'Assemblée Générale se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai si tous les associés y consentent.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 10% du capital ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions par tous moyens de communication écrite. Ces demandes doivent être reçues au siège social 15 jours au moins avant la date de la réunion. Le président accuse réception de ces demandes dans les 8 jours de leur réception.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer le Président, un ou plusieurs dirigeants, et procéder à leur remplacement.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'Assemblée par un autre associé ou par un tiers. Chaque mandataire peut disposer d'un nombre illimité de mandats.

Les mandats peuvent être donnés par tous procédés de communication écrite, et notamment par télécopie.

Une feuille de présence est émarginée par les associés présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire. Elle est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les réunions des assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

L'Assemblée est présidée par le Président ou, en son absence par un associé désigné par l'Assemblée.

L'Assemblée désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

ARTICLE 29 - REGLES DE MAJORITÉ

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

Les décisions collectives entraînant modification des statuts, à l'exception de celles pour lesquelles l'unanimité est exigée par la loi, seront prises à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés. Les autres décisions seront prises à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

H M


15


ARTICLE 30 - PROCÈS-VERBAUX DES DÉCISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives prises en assemblée sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président et le secrétaire et établis sur un registre spécial, ou sur des feuillets mobiles numérotés.

Les procès-verbaux doivent indiquer le lieu et la date de la consultation, l'identité des associés présents et/ou représentés et celle de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie des délibérations, les documents et informations communiqués préalablement aux associés, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et pour chaque résolution le résultat du vote.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime des associés exprimé dans un acte, cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement aux associés. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou les feuillets numérotés.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés par le Président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

ARTICLE 31 - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIÉS

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit faire l'objet d'une information préalable comprenant l'ordre du jour, le texte des résolutions et tous documents et informations leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

Les rapports établis par le président doivent être communiqués aux frais de la Société aux associés 15 jours avant la date de la consultation, ainsi que les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés du dernier exercice lors de la décision collective statuant sur ces comptes.

Les associés peuvent, à toute époque, consulter au siège social, et, le cas échéant prendre copie, des statuts à jour de la Société ainsi que, pour les trois derniers exercices, des registres sociaux, de l'inventaire et des comptes annuels, du tableau des résultats des cinq derniers exercices, des comptes consolidés, des rapports et documents soumis aux associés à l'occasion des décisions collectives.

ARTICLE 32 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages, du commerce.

À la clôture de chaque exercice, le président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat. Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Le président établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.

En application des dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, il établit un rapport

H M


16


spécial qui informe chaque année la collectivité des associés des opérations réalisées dans le cadre des options de souscription ou d'achat d'actions consenties par la Société à chacun des mandataires sociaux.

Tous ces documents sont mis à la disposition du ou des Commissaires aux Comptes de la Société dans les conditions légales et réglementaires.

Dans les six mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice, les associés doivent statuer par décision collective sur les comptes annuels, au vu du rapport de gestion et des rapports du ou des Commissaires aux Comptes et, le cas échéant, sur : les comptes consolidés, au vu du rapport de gestion du groupe et des rapports des Commissaires aux Comptes.

ARTICLE 33 - AFFECTATION ET REPARATION DU RESULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, la collectivité des associés peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultative, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre tous les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital.

En outre, la collectivité des associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 34 - PAIEMENT DES DIVIDENDES -ACOMPTES

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par décision collective des associés ou, à défaut, par le président.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

H M


17


Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du président des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice.

Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des associés sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances, Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

ARTICLE 35 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum, et dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres ne sont pas redevenus u moins égaux à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision collective des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si la collectivité des associés n'a pu délibérer valablement. Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE 36 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La société peut se transformer en société d'une autre forme.

La décision de transformation est prise collectivement par les associés, sur le rapport du Commissaire aux Comptes de la Société, lequel doit attester que les capitaux propres sont au moins égaux au capital social.

La transformation en société en nom collectif nécessite l'accord de tous les associés. En ce cas, les conditions prévues ci-dessus ne sont pas exigibles.

La transformation en société en commandite simple ou par actions est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts et avec l'accord de chacun des associés qui acceptent de devenir commandités en raison de la responsabilité solidaire et indéfinie des dettes sociales.

H M


18


La transformation en société à responsabilité limitée est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts des sociétés de cette forme.

La transformation qui entraînerait, soit l'augmentation des engagements des associés, soit la modification des clauses des présents statuts exigeant l'unanimité des associés devra faire l'objet d'une décision unanime de ceux-ci.

ARTICLE 37 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, sauf prorogation, à l'expiration du terme fixé par les statuts, ou à la suite d'une décision collective des associés prise dans les conditions fixées par les présents statuts.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par cette décision collective.

Le liquidateur représente la société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible entre les associés. La collectivité des associés peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après remboursement à chacun des associés du montant nominal et non amorti de leurs actions, est réparti entre les associés en proportion de leur participation dans le capital social.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

ARTICLE 38 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors, de sa liquidation, soit entre la Société et les associés titulaires de ses actions, soit entre les associés titulaires d'actions eux-mêmes, concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présentes, seront jugées conformément à la loi et soumises aux juridictions compétentes.

ARTICLE 39 - NOMINATION DES DIRIGEANTS

Est nommé pour une durée illimitée, sauf dispositions contraires, avec tous les pouvoirs définis par la Loi et les présents Statuts :

➤ En qualité de **PRÉSIDENT** :

Monsieur HAMROUNI Makram

De nationalité : Tunisienne

H M




Né le 25/10/1981 à KASSERINE (TUNISIE)
Demeurant : 8, rue Stanislas Meunier
75020 PARIS ;

Le Président ainsi nommé accepte les fonctions qui lui sont confiées et déclare, en ce qui le concerne, n'être atteinte d'aucune incompatibilité ni frappée d'aucune interdiction susceptible d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

ARTICLE 40 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FONCTION

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

L'état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société, est annexé aux présents statuts.

Cet état a été tenu à la disposition des associés dans les délais légaux à l'adresse prévue du siège social.

La signature des présents statuts emportera reprise de ces engagements par la Société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 41 - MANDAT DE PRENDRE DES ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE

Les soussignés donnent mandat au Président et/ou porteur d'un original des présentes à l'effet de signer tous emprunts nécessaires au financement de l'activité de la société et au paiement des frais afférents et d'accorder toutes garanties afférentes.

Ces engagements seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 42 - FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS - FRAIS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes pour effectuer l'ensemble des formalités légales relatives à la constitution de la Société et notamment :

- De consentir tel bail de son choix et établir le Siège de la Société en formation à cette adresse ou à toute autre adresse y compris le domicile personnel du représentant légal ;
- De déposer la partie libérée en numéraire du capital social auprès de tel organisme financier de son choix ;
- De prendre Caution et/ou Emprunter de tous organismes financiers toutes sommes nécessaires et contribuant à l'installation de la Société et/ou au développement de son objet social ;
- De procéder à tous enregistrements et/ou publications éventuels auprès des Services des Impôts des Entreprises ;

H M
A

30

- De signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- De procéder à toutes déclarations auprès du Centre de Formalités des Entreprises compétent ;
- D'effectuer toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- À ces effets, de signer tous actes et pièces, acquitter tous droits et frais, et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire afin de donner à la Société présentement constituée son existence légale en accomplissant toutes autres formalités prescrites par la loi.

Tous pouvoirs sont conférés au Président ou au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes à l'effet d'accomplir l'ensemble des formalités de publicité, de dépôt et autres pour parvenir à l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

FAIT, APPROUVÉ ET SIGNÉ APRÈS LECTURE, EN DEUX ORIGINAUX DONT UN POUR ÊTRE DÉPOSÉ AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE ET DES SOCIÉTÉ ET UN AU SIÈGE DE LA SOCIÉTÉ,

**A MONTROUGE,
Le 21/06/2023**

**Monsieur HAMROUNI Makram
Président et associé
Certifié conforme**



**Monsieur DALHOUMI Hazem
Associé
Certifié conforme**



Annexe 3 : Certificat de non-appel

COUR D'APPEL DE VERSAILLES

Greffe Central Civil – C.N.A.
5, rue Carnot - RP 1113
78011 VERSAILLES CEDEX

Tél : 01 39 49 69 79

ISILDE QUENAULT
Avocat à la Cour
43, boulevard Lannes - 75116 PARIS
Tél. 01 71 19 93 02
C 1515

Sollicite du Greffier en Chef de la Cour d'Appel de Versailles, la délivrance du certificat de prévu à l'article 505 du C.P.C. dans l'instance ci-dessous précisée.

CERTIFICAT DE NON-APPEL

Le greffier en Chef de la Cour d'Appel de Versailles atteste qu'à ce jour, AUCUN APPEL n'a été formé sur la décision suivante :

Jugement/Ordonnance :

Rendu(e) le : 27 avril 2023

Par le : Juge Commissaire Jean-Didier DUJARDIN

De : Tribunal de Commerce de NANTERRE

RG n° : 2023M01987

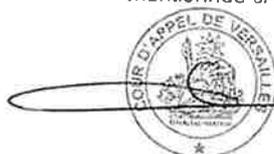
PARTIES A L'INSTANCE :

- **Monsieur le Procureur de la République**, tribunal judiciaire de Nanterre 179/191 avenue Joliot Curie 92000 NANTERRE ;
- **Me Patrick LEGRAS DE GRANCOURT**, mandataire judiciaire, 31 avenue de la Fontaine de Rolle – 92000 NANTERRE, es qualité de liquidateur de la société AU PETRIN VERT ;
- **Monsieur Mohamed GHARAB**, dirigeant, sis 11 rue des Petis Puits – 77710 AVUX SUR LUNAIN ;
- **Monsieur Akram HAMROUNI**, candidat acquéreur, sis 8, rue Stanislas à Paris (75020) ;
- **Société SEMARMONT**, bailleur, 2A Rue Danton à MONTRouGE (92120) ;
- **SCP GILLET-SEURAT-MORETTON** Commissaire-priseur sis 15 rue Raymond Poincaré -92000 NANTERRE 15.

Le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de Versailles,
certifie en application de l'article 505 du C.P.C.
qu'à ce jour, il n'y a pas d'appel dans la cause
mentionnée ci-dessus,

Certificat établi à Versailles

le 3 juillet 2023



**TRIBUNAL DE COMMERCE
DE NANTERRE**

Requête n° 2023M01987

PCL n°: 2023J00175

ORDONNANCE

Nous, M. Jean-Didier DUJARDIN, juge-commissaire désigné dans la procédure collective SAS BOULANGERIE AU PETRIN VERT,

Vu la requête qui précède, déposée par la Me Patrick LEGRAS DE GRANDCOURT et les motifs y exposés,

VU les dispositions de l'Article L 642-19 du Code de Commerce,

CONSTATONS l'absence de Monsieur Mohamed GHARAB, dirigeant de la SAS BOULANGERIE AU PETRIN VERT,

VU les observations de Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT, ès-qualités de liquidateur de la société BOULANGERIE AU PETRIN VERT,

CONSTATONS que Monsieur le Procureur de la République a été avisé,

VU l'inventaire de SCP GILLET- SEURAT - MORETTON, Commissaire-Priseur, sis 15, Rue Raymond Poincaré - 92000 NANTERRE,

VU le cahier des charges établi par Maître Patrick Legras de Grandcourt.

CONSTATONS que les candidats acquéreurs ont déclaré avoir une parfaite connaissance du cahier des charges établi par le liquidateur et qu'ils en acceptent les clauses, la remise d'une offre emportant acceptation expresse de ce dernier.

CONSTATONS qu'il dépend de la liquidation judiciaire un fonds de commerce de Boulangerie -pâtisserie et traiteur dont le siège social se situe au MONTROUGE (92120) -3 Rue de la Solidarité.

CONSTATONS que le Liquidateur a fixé un dépôt de marques d'intérêts en son Etude le mercredi 15 mars 2023 à 12H

NOTONS que deux marques d'intérêts ont pu être recueillies dans le cadre du dépôt des marques d'intérêt du 15 mars 2023 pour des prix allant de 8.000 € à 15.000 €.

NOTONS qu'une audience s'est tenue le 30 mars 2023 à 15H.

CONSTATONS que lors de cette audience étaient présents :

- Monsieur Farhat Akrouf, candidat acquéreur, assisté du Cabinet ECI
- Monsieur Akram Hamrouni, candidat acquéreur, assisté du Cabinet Masson Immobilier

CONSTATONS qu'étaient absents bien que dument convoqués :

- Monsieur Mohamed GHARAB, dirigeant
- La SEMARMONT, bailleur

ATTENDU que les deux candidats acquéreurs ont été invités à remettre leurs offres fermes et définitives entre mes mains lors de cette audience,

ATTENDU qu'il a été procédé à l'ouverture des plis en présence des deux candidats,

ATTENDU que les offres fermes et définitives peuvent se détailler comme suit :

- Monsieur Farhat Akrouf a porté son offre à 18.120 € garantie par un chèque de banque de 15.000 €,
- Monsieur Akram Hamrouni a porté son offre à 20.200 € garantie par deux chèques de banque du montant total offert,

CONSTATONS que l'offre de Monsieur Akram Hamrouni est la mieux-disante en terme de prix

CONSTATONS qu'elle est assortie de deux chèques de banque couvrant l'intégralité du prix proposé en principal.

CONSTATONS que Monsieur Akram Hamrouni a déclaré être boulanger depuis 20 ans et bien connaître la profession,

CONSTATONS que Monsieur Akram Hamrouni a déclaré que les fonds permettant l'acquisition du fonds de commerce proviennent de ses fonds propres,

CONSTATONS que Maître Legras de Grandcourt, Liquidateur :

- a fait observer que l'offre de Monsieur Akram Hamrouni, bien que faible, est intéressante pour les créanciers car elle est la mieux-disante
- a émis un avis favorable sur la cession à intervenir

AUTORISONS conformément aux dispositions de l'Article L 642-19 du Code de Commerce la cession du fonds de commerce, sis MONTRouGE (92120) -3 Rue de la Solidarité, dépendant de la liquidation judiciaire de la société SAS BOULANGERIE AU PETRIN VERT à Monsieur Akram Hamrouni né le 25/10/1981 à Kasserine (TUNISIE) et demeurant 8, Rue Stanislas à Paris (75020), qui entend se substituer d'une société en cours de constitution pour un montant de 20.200 € se répartissant comme suit :

Eléments incorporels	20.000 €
Le droit au bail	
L'enseigne et nom commercial	
La clientèle	
Eléments corporels	200 €
Le mobilier	
Le matériel	

DISONS qu'en sus du prix Monsieur Akram Hamrouni procédera au paiement des loyers à compter de la liquidation judiciaire et à la reconstitution du dépôt de garantie entre les mains de Maître Patrick Legras de Grandcourt, ès-qualité de liquidateur, dès le prononcé de ladite ordonnance,

AUTORISONS le liquidateur judiciaire à procéder au règlement des loyers dus postérieurement au jugement d'ouverture dès réception des fonds par l'acquéreur,

CONSTATONS que l'acquéreur fera son affaire personnelle de la situation locative, de l'objet et des clauses du bail commercial

FIXONS l'entrée en jouissance à la date de la présente ordonnance et enjoignons à l'acquéreur de fournir une attestation d'assurance lors de la remise des clefs,

ORDONNONS la rédaction des actes de cession dans un délai de quatre mois à compter de la présente ordonnance, l'ensemble des frais afférents restant à la charge de l'acquéreur y compris les honoraires du rédacteur d'actes du liquidateur, conformément à la jurisprudence du tribunal,

DISONS qu'il y a lieu à notification du dépôt de la présente Ordonnance

- ▶ **Monsieur le Procureur de la République**, Tribunal judiciaire de Nanterre, 179/191, avenue Joliot Curie, 92000 Nanterre,
- ▶ **Maître Patrick Legras de Grandcourt**, liquidateur, 31 avenue de la Fontaine de Rolle 92000 NANTERRE
- ▶ **Monsieur Mohamed GHARAB**, dirigeant, sis 11 Rue des Petits Puis - 77710 VAUX-SUR-LUNAIN
- ▶ **Monsieur Akram Hamrouni**, candidat acquéreur sis, 8, Rue Stanislas à Paris (75020), assisté du Cabinet Masson Immobilier sis 13 bis, Rue de Chaligny, (75012) Paris
- ▶ **SEMARMONT**, bailleur, 2 A Rue Danton à Montrouge (92120)
- ▶ **SCP GILLET- SEURAT - MORETTON**, Commissaire-priseur, sis 15, Rue Raymond Poincaré - 92000 NANTERRE 15, Rue Raymond Poincaré - 92000 NANTERRE

Disons que la présente ordonnance et la requête qui précède seront notifiées par les soins du greffier.

Fait à Nanterre, le (date de la signature électronique de la décision)





GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
NANTERRE

Nanterre, le 27 avril 2023

Service des procédures collectives

LRAR

Procédure de : Liquidation judiciaire simplifiée

Nos références : SAS BOULANGERIE AU PETRIN VERT

/ 2023J00175 - 2023M01987

Juge-commissaire : M. Jean-Didier DUJARDIN

HAMROUNI Akram

8 R STANISLAS

75020 PARIS

NOTIFICATION D'UNE ORDONNANCE

Madame, monsieur, maître,

J'ai l'honneur de vous notifier une ordonnance rendue par le juge commissaire dans l'affaire visée en références.

En application de l'article R. 621-21 du code de commerce cette ordonnance peut faire l'objet d'un recours dans le délai de 10 jours suivant votre réception de la présente notification, par déclaration faite contre récépissé ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au greffe.

Ce délai est augmenté d'un mois pour les personnes qui demeurent dans un département d'outre-mer ou dans un territoire d'outre-mer et de deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger (article 643 du code de procédure civile).

Si vous souhaitez exercer un tel recours (Opposition à ordonnance), vous voudrez bien joindre à votre déclaration la somme de **200 euros**, par chèque libellé à l'ordre du greffe du tribunal de commerce de Nanterre, à titre de provision. Vous recevrez ultérieurement une convocation devant le tribunal.

Je vous informe que l'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement de dommages-intérêts à l'autre partie (article 32-1 du code de procédure civile).

Veuillez agréer, madame, monsieur, maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le greffier



Société Civile Professionnelle titulaire de l'office de Greffier de Tribunal de Commerce de Nanterre
513 802 835 RCS Nanterre

4 rue Pablo Neruda 92020 NANTERRE CEDEX ☎ Tél: 0 891 01 11 11 www.infogreffe.fr

Coordonnées bancaires : CCP PARIS – 20041 – 01012 – 3924329R033-97

Membre d'une association de gestion agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.



LA POSTE

**AVIS DE
RÉCEPTION
DE VOTRE LETTRE
RECOMMANDÉE**

Contre-remboursement

**A COMPLÉTER PAR LE FACTEUR ET À REPORTER
SUR LA PREUVE DE DISTRIBUTION**

Présente / Avise le :

Distribue le :

Signature du destinataire

ou du mandataire
(lorsque le prénom et NOM)

Référence

2023J00175
2023M01987

M. Jean-Didier

DILLARDIN

La Poste agrément n° 842
IB1V23 - PIC 18D-9A - 20191576T01 - 07/22

INDIQUÉ AU VERSO

TAD

2C 180 298 8603 1



Restitution de l'information à l'expéditeur

La Poste a tout mis en œuvre pour distribuer ce pli.
Cependant, si vous ne pouvez pas le recevoir, nous vous invitons à nous le retourner.
Le Poste has made every effort to deliver this item.
However, we are returning it for the following reason:

Défaut d'accès ou d'adresse
Address illegible / Inaccessible

Destinataire inconnu à l'adresse
Addressee unknown at marked address

Pli refusé par le destinataire
Delivery refused by addressee

Pli avisé et non réclamé
Unclaimed recorded delivery



DESTINATAIRE

AKRAM HAMROUNI
8 r Stanislas
75020 PARIS

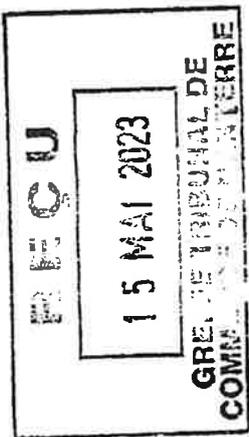
**Greffe du Tribunal de Co
de NANTERRE
4 RUE PABLO NERUDA
92020 NANTERRE CEDEX**

RETOUR A :

2C 180 298 8603 1



CE FEUILLET ET LA PREUVE DE DISTRIBUTION SONT À DÉT
À PARTIR DU HAUT SELON LES POINTILLÉS.





GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
NANTERRE

Nanterre, le 27 avril 2023

Service des procédures collectives

LRAR

Procédure de : Liquidation judiciaire simplifiée

Nos références : SAS BOULANGERIE AU PETRIN VERT

/ 2023J00175 - 2023M01987

Juge-commissaire : M. Jean-Didier DUJARDIN

M. GHARAB Mohamed

11 RUE DES PETITS PUIS

77710 VAUX-SUR-LUNAIN

NOTIFICATION D'UNE ORDONNANCE

Madame, monsieur, maître,

J'ai l'honneur de vous notifier une ordonnance rendue par le juge commissaire dans l'affaire visée en références.

En application de l'article R. 621-21 du code de commerce cette ordonnance peut faire l'objet d'un recours dans le délai de 10 jours suivant votre réception de la présente notification, par déclaration faite contre récépissé ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au greffe.

Ce délai est augmenté d'un mois pour les personnes qui demeurent dans un département d'outre-mer ou dans un territoire d'outre-mer et de deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger (article 643 du code de procédure civile).

Si vous souhaitez exercer un tel recours (Opposition à ordonnance), vous voudrez bien joindre à votre déclaration la somme de **200 euros**, par chèque libellé à l'ordre du greffe du tribunal de commerce de Nanterre, à titre de provision. Vous recevrez ultérieurement une convocation devant le tribunal.

Je vous informe que l'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement de dommages-intérêts à l'autre partie (article 32-1 du code de procédure civile).

Veuillez agréer, madame, monsieur, maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le greffier



Société Civile Professionnelle titulaire de l'office de Greffier de Tribunal de Commerce de Nanterre
513 802 835 RCS Nanterre

4 rue Pablo Neruda 92020 NANTERRE CEDEX ☎ Tél: 0 891 01 11 11 www.infogreffe.fr

Coordonnées bancaires : CCP PARIS – 20041 – 01012 – 3924329R033-97

Membre d'une association de gestion agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.



LA POSTE

**AVIS DE
RÉCEPTION
DE VOTRE LETTRE
RECOMMANDÉE**

Contre-remboursement

2C 180 298 8600 0

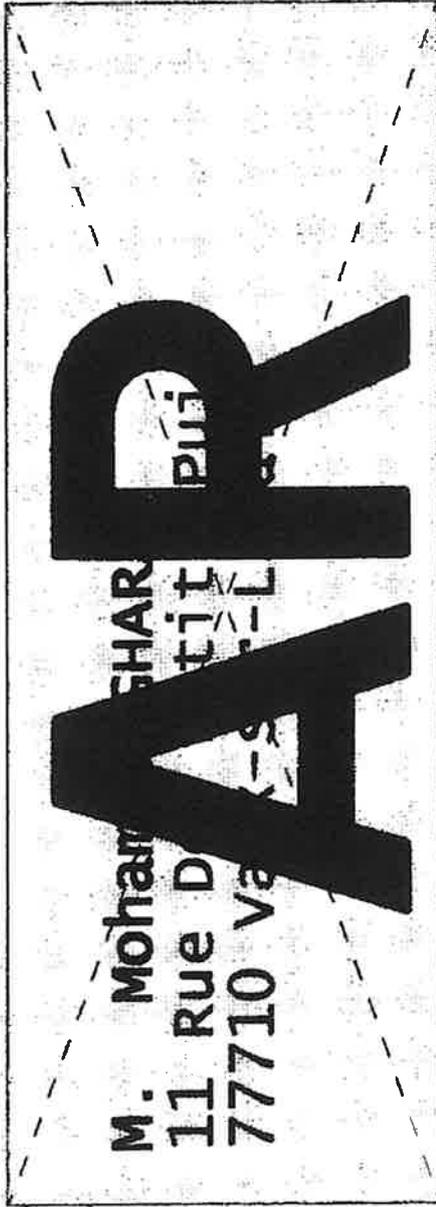


TAD

**À COMPLÉTER PAR LE FACTEUR ET À REPORTER
SUR LA PREUVE DE DISTRIBUTION**

Présenté / Avisé le : 02/05/23
Distribué le : 02/05/23
Signature du destinataire
ou du mandataire (précisez Prénom et NOM)

Référence 2023J00175 2023M01987
M. Jean-Didier DILLARDIN



**Greffe du Tribunal de Commerce
de NANTERRE
4 RUE PABLO NERUDA
92020 NANTERRE CEDEX**

RETOUR À :

CE FEUILLET ET LA PREUVE DE DISTRIBUTION SONT À DÉTACHER ENSEMBLE
À PARTIR DU HAUT SELON LES POINTILLÉS.

La Poste agrément n° 842
181 V23 - PTC 1609A - 20181576T01 - 07/22



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
NANTERRE

Nanterre, le 27 avril 2023

Service des procédures collectives

LRAR

Procédure de : Liquidation judiciaire simplifiée

Nos références : SAS BOULANGERIE AU PETRIN VERT
/ 2023J00175 - 2023M01987

Juge-commissaire : M. Jean-Didier DUJARDIN

SEMARMONT

2A R DANTON

92120 MONTROUGE

NOTIFICATION D'UNE ORDONNANCE

Madame, monsieur, maître,

J'ai l'honneur de vous notifier une ordonnance rendue par le juge commissaire dans l'affaire visée en références.

En application de l'article R. 621-21 du code de commerce cette ordonnance peut faire l'objet d'un recours dans le délai de 10 jours suivant votre réception de la présente notification, par déclaration faite contre récépissé ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au greffe.

Ce délai est augmenté d'un mois pour les personnes qui demeurent dans un département d'outre-mer ou dans un territoire d'outre-mer et de deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger (article 643 du code de procédure civile).

Si vous souhaitez exercer un tel recours (Opposition à ordonnance), vous voudrez bien joindre à votre déclaration la somme de **200 euros**, par chèque libellé à l'ordre du greffe du tribunal de commerce de Nanterre, à titre de provision. Vous recevrez ultérieurement une convocation devant le tribunal.

Je vous informe que l'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement de dommages-intérêts à l'autre partie (article 32-1 du code de procédure civile).

Veuillez agréer, madame, monsieur, maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le greffier





LA POSTE

**AVIS DE
RÉCEPTION
DE VOTRE LETTRE
RECOMMANDÉE**

Contre-remboursement

2C 180 298 8602 4



TAD

A COMPLÉTER PAR LE FACTEUR ET À REPORTER
SUR LA PREUVE DE DISTRIBUTION

Présenté / Avisé le :

Distribué le :

2523

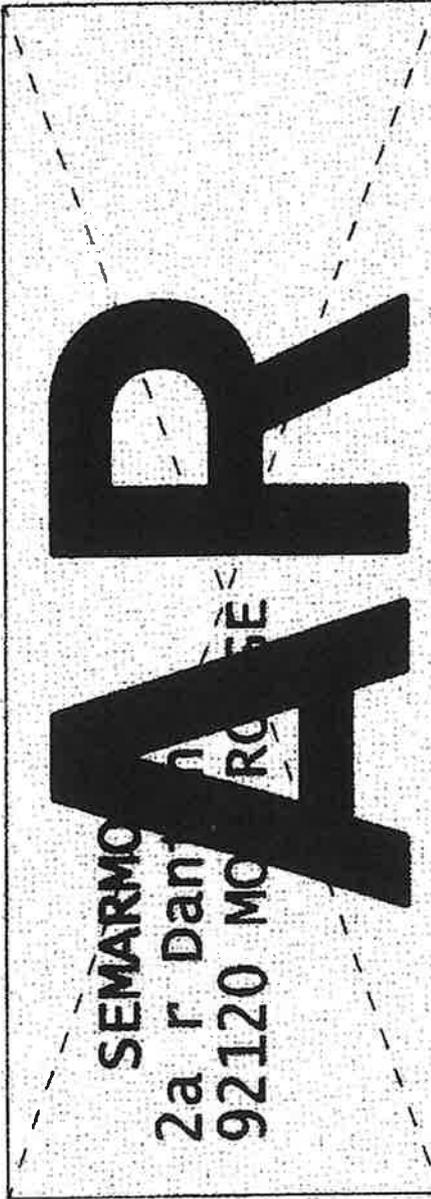
Signature du destinataire

ou du mandataire
(précisez Prénom et NOM)

Référence

2023J00175
2023M01987

**M. Jean-Didier
N I I A D I N**



**Greffe du Tribunal de Commerce
de NANTERRE
4 RUE PABLO NERUDA
92020 NANTERRE CEDEX**

RETOUR A :



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
NANTERRE

Nanterre, le 27 avril 2023

Service des procédures collectives

LRAR

Procédure de : Liquidation judiciaire simplifiée

Nos références : SAS BOULANGERIE AU PETRIN VERT

/ 2023J00175 - 2023M01987

Juge-commissaire : M. Jean-Didier DUJARDIN

CABINET MASSON IMMOBILIER

13 BIS R DE CHALIGNY

75012 PARIS

NOTIFICATION D'UNE ORDONNANCE

Madame, monsieur, maître,

J'ai l'honneur de vous notifier une ordonnance rendue par le juge commissaire dans l'affaire visée en références.

En application de l'article R. 621-21 du code de commerce cette ordonnance peut faire l'objet d'un recours dans le délai de 10 jours suivant votre réception de la présente notification, par déclaration faite contre récépissé ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au greffe. Ce délai est augmenté d'un mois pour les personnes qui demeurent dans un département d'outre-mer ou dans un territoire d'outre-mer et de deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger (article 643 du code de procédure civile).

Si vous souhaitez exercer un tel recours (Opposition à ordonnance), vous voudrez bien joindre à votre déclaration la somme de **200 euros**, par chèque libellé à l'ordre du greffe du tribunal de commerce de Nanterre, à titre de provision. Vous recevrez ultérieurement une convocation devant le tribunal.

Je vous informe que l'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement de dommages-intérêts à l'autre partie (article 32-1 du code de procédure civile).

Veuillez agréer, madame, monsieur, maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le greffier





LA POSTE

**AVIS DE
RÉCEPTION
DE VOTRE LETTRE
RECOMMANDÉE**

Contre-remboursement

2C 180 293 8604 8



TAD

A COMPLÉTER PAR LE FACTEUR ET A REPORTER
SUR LA PREUVE DE DISTRIBUTION

Présenté / Avisé le :

Distribué le :

Signature du destinataire

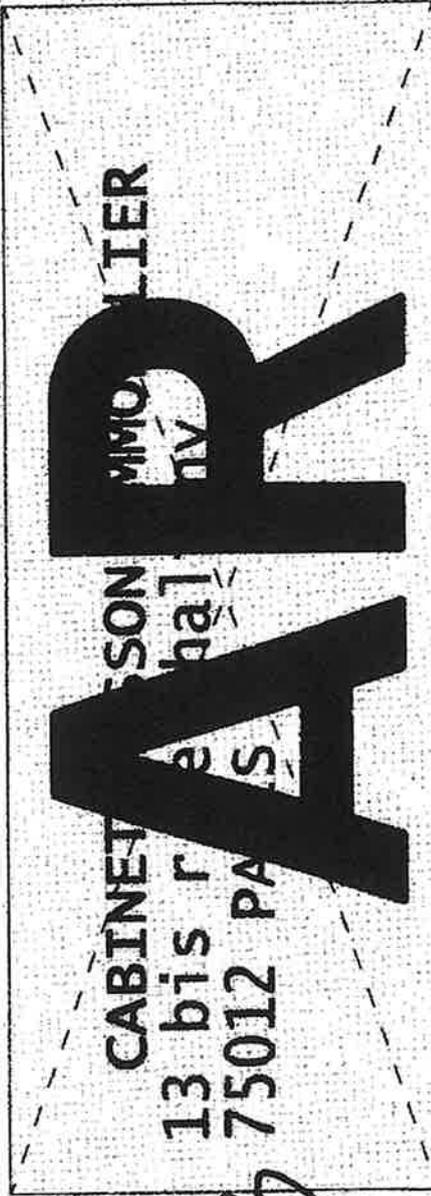
ou du mandataire
(précisez Prénom et NOM)

Référence

2023J00175
2023M01987

**M. Jean-Didier
DILLIARDIN**

La Poste agrément n° 842
181V23 - PTC 160-9A - 20181576T01 - 07/22



CABINET
13 bis r
75012 PA
SON
ARR
LIER

Greffe du Tribunal de Commerce
de NANTERRE
4 RUE PABLO NERUDA
92020 NANTERRE CEDEX

RETOUR A :

CE FEUILLET ET LA PREUVE DE DISTRIBUTION SONT À DÉTACHER ENSEMBLE
À PARTIR DU HAUT SELON LES POINTILLES.

Annexe 4 : Bail commercial

ENTRE LES SOUSSIGNES

MONTRouGE HABITAT, Office Public de l'Habitat, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 279 200 380 dont le siège social est au 12 rue Radiguy à Montrouge (92120) représenté par son Directeur général, domicilié en cette qualité audit siège.

d'une part,
Ci-après dénommé le Bailleur

ET

La SARL BOULANGERIE SADOUNE, immatriculée au R.C.S. de Créteil sous le n° 530 026 590, domiciliée 69, avenue du Docteur Durand à ARCUEIL (94110), représentée par M. Ali SADOUNE, gérant, né le 05/02/1976 à Tizi Rached (ALGERIE), demeurant sis 4 rue Paul Bourget à ANTONY (92160).

d'autre part,
Ci-après dénommé(e) le Preneur

BAIL COMMERCIAL

Le Bailleur donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte pour y exercer l'activité de : **BOULANGERIE, PATISSERIE ARTISANALE.**

DÉSIGNATION

A MONTRouGE (HAUTS-DE-SEINE) 92120 sis 3, rue de la Solidarité, dans un immeuble collectif, un local commercial situé au rez-de-chaussée.

A savoir :

- boutique n° 6 d'une superficie d'environ 85 m²,
- W.C dans le vestibule.

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent, le Preneur déclarant connaître les biens pour les avoir visités et dispense, en conséquence, le Bailleur d'en faire une plus ample description.

SA

I - DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} décembre 2019, pour se terminer le 30 novembre 2028.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4, le Preneur a la faculté de donner congé au moins six mois avant l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9.

Le Bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24.

Les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

Le congé doit être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties.

Le Preneur qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation. La demande de renouvellement doit être signifiée par le Preneur ou par le Bailleur, par acte extrajudiciaire.

Par dérogation à l'article 145-34 du Code de commerce, le loyer de renouvellement sera fixé au montant du loyer résultant de l'application de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

II - DESTINATION DES LIEUX

LES LIEUX LOUES SONT EXCLUSIVEMENT A USAGE DE : BOULANGERIE, PATISSERIE ARTISANALE.

Ils ne pourront servir à aucun autre usage, étant entendu que le bailleur se réserve le droit de louer tous autres boutiques ou locaux de l'immeuble pour tous commerces, professions semblables ou similaires à celui du preneur.

Cette clause est un des éléments impulsifs et déterminants qui a conduit les parties à convenir du présent bail.

III - CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS

Le présent bail qui est soumis aux dispositions des articles du Code de commerce, est consenti conformément aux charges, clauses et conditions décrites ci-dessous. Le Preneur s'oblige à les exécuter indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, à savoir :

1. ENTRETIEN ET REPARATIONS

- 1.1) De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance ci-dessus fixée, sans pouvoir exiger aucune espèce de réparation, soit à cette époque, soit pendant le cours du bail, de les entretenir et de les rendre en fin de bail en bon état de réparations de toutes sortes y compris, si ces réparations sont dues à la vétusté, de telle manière que le Preneur soit tenu non seulement des réparations normales d'entretien, mais encore en ce qui concerne les lieux loués par lui du clos et du couvert suivant les termes de l'article 605 du Code civil, ledit propriétaire entendant n'être tenu que des gros murs et des couvertures entières au sens de l'article 606 du Code civil.

S A

D'aviser, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Bailleur de toute réparation qui deviendrait utile soit dans les lieux loués, soit dans les parties communes ou dépendances aussitôt que la nécessité d'accomplir ces réparations se manifesterait.

De supporter la dépose définitive des jalousies, persiennes ou volets, au gré du Bailleur et ce, sans indemnité.

- 1.2) D'entretenir les lieux en bon état de réparations de toutes natures, lesquelles devront être exécutées au fur et à mesure de leur nécessité et de les rendre en fin de bail conformes à l'état des lieux d'entrée.

Les états des lieux d'entrée et de sortie seront dressés conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce et demeureront annexés aux présentes.

De prendre à sa charge, toutes réparations qui deviendraient nécessaires sur les sonnettes et piles électriques, les appareils de bains et toilettes, les réservoirs de chasse et les W.C., les robinetteries et tuyauteries d'eau, de gaz et d'électricité et de payer tous dégâts provenant du manque de précautions.

De même toutes réparations quelles qu'elles soient, seront faites par le Preneur, aux portes, croisées, persiennes et à leur ferrures et serrures.

Le Preneur devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le Preneur est tenu de maintenir les locaux, installations, équipements et bâtiments donnés en location en état de servir à l'usage pour lequel ils sont loués. Par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code civil, le Preneur devra faire son affaire de l'aménagement des biens donnés en location, au titre de transformations ou de réparations et après avis favorable du Bailleur, pour l'exercice de son activité et/ou de son commerce et il devra se conformer aux lois, règlements et aux prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. En outre, il devra supporter la charge de la mise en conformité des locaux, installations, équipements et bâtiments donnés en location avec les prescriptions de l'autorité administrative dont notamment les travaux de mise aux normes du local éventuellement nécessaires à son exploitation à l'exception de celle relevant de grosses réparations prévues par l'article 606 du Code civil. Le Preneur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

Le Preneur s'oblige à laisser le Bailleur, ou son architecte ou toute autre personne de son choix, visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraîtra utile et nécessaire afin de s'assurer de leur état et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

De faire le nettoyage aussi souvent qu'il sera nécessaire des chéneaux, canalisations, châssis, terrassons et courettes pouvant exister dans les lieux loués ou leurs dépendances. Les vitrages, grillages ou châssis pouvant recouvrir certaines parties des lieux loués devant être entretenus, nettoyés, réparés, vitrés et remastiqués par le Preneur à ses frais.

- 1.3) D'entretenir en bon état la devanture des locaux et de faire pendant toute la durée du bail, toutes les réparations qui deviendraient nécessaires à ladite devanture, vitrine, glaces, vitres, volets et rideaux de fermeture et ce, quelle que soit la nature des travaux. Par conséquent, le

S.A

Preneur ne pourra exiger ni de réparations, ni le remplacement de ces éléments, alors même qu'ils tomberaient en vétusté.

Et faute par le Preneur de satisfaire à ladite obligation, le Bailleur aura le droit de faire procéder à ce travail de sa propre autorité sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et aux frais du Preneur qui devra procéder au règlement des travaux.

2. GARANTIE

De les tenir constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges, clauses et conditions du bail.

3. AMENAGEMENTS

3.1) De ne pouvoir faire dans les lieux loués ou dans l'une des parties quelconques de l'immeuble, aucun changement de distribution, ni percement de murs ou de cloisons, ni scellement. Ces travaux, s'ils sont autorisés, seront faits par les entrepreneurs du Bailleur et sous la direction de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront payés par le Preneur et fixés selon le barème de l'Ordre des Architectes.

Le Preneur devra aviser immédiatement et par écrit le Bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

3.2) De laisser à la fin du bail, sans indemnité, tout changement, décoration, embellissements, augmentation, armoires ou placards scellés au mur, sonneries électriques ainsi que toutes canalisations d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central y compris les radiateurs et chaudières que le Preneur aurait pu faire installer dans les lieux loués, à moins que le bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif. Le silence du Bailleur signifie que les lieux doivent être rétablis.

3.3) De poser à ses frais, à la demande du Bailleur, s'il n'en existe déjà, un compteur divisionnaire branché sur la canalisation de l'immeuble et de rembourser au Bailleur avec chaque terme de loyer, la totalité de sa consommation. Ceci indépendamment de leur participation à la consommation d'eau nécessaire aux parties communes.

4. CONDITIONS D'EXPLOITATION

De tenir les lieux constamment ouverts, achalandés, meublés et garnis sans pouvoir, sans aucun prétexte, cesser même momentanément de les employer à la destination ci-dessus indiquée, sauf fermetures et congés payés.

SA

5. TRAVAUX

- 5.1) De souffrir pendant toute la durée du bail, toutes les grosses réparations et les travaux qui deviendraient nécessaires ou que le Bailleur jugerait opportun de faire, ainsi que toute reconstruction de murs et bouchements de jours de souffrance, constructions nouvelles et surélévations sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer quand bien même leur durée excéderait quarante jours. S'il occupe les locaux à surélever, il suffirait au Bailleur de prévenir le Preneur un mois à l'avance pour qu'il rende libre lesdits locaux.
- 5.2) De laisser traverser les locaux objets de la désignation ci-dessus, par toutes canalisations nécessaires.

De supporter, à ses frais, toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur et d'installation dans les lieux loués pouvant être exigés par les compagnies.

De supporter, à ses frais, toute dépose et repose de canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou autres qui seraient rendues nécessaires par des travaux de gros œuvre effectués par le Bailleur.

De supporter à ses frais, toute dépose ou repose d'enseigne ou protection particulière, rendue nécessaire par l'activité ou à la demande du Bailleur, drapeau et autres marques de son commerce formant saillie par rapport à la vue de la façade. Ces travaux doivent être soumis au respect de la réglementation en vigueur et à l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour le Preneur de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

De souffrir l'enlèvement des tapis d'escalier s'il en existe et de ne pouvoir, dans le cas où le tapis ne pourrait être reposé par suite d'usure, demander une réduction de loyer.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, sauf si le Bailleur demande leur suppression au plus tard dans le mois de l'expiration du bail. Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

- 5.3) En cas de travaux, construction, vente de l'immeuble par parts ou en totalité, le Bailleur pourra modifier la répartition des caves et procéder à un échange de ces locaux.

6. ASSURANCES

De se garantir par une assurance contractée auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques suivants : incendies, explosions, risques locatifs, privation de jouissance, dégâts des eaux, bris de glaces et risques professionnels.

De faire son affaire personnelle de toutes assurances contre le vol et le cambriolage.

SA

En tenant compte des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant.

Il s'assurera également contre le recours des voisins, du public, des tiers et les risques locatifs. Le Preneur devra s'acquitter exactement des primes et s'en justifier à toute réquisition du Bailleur et au moins annuellement.

Le Preneur s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles que résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

De prévenir immédiatement le Bailleur par lettre recommandée en cas de sinistre, quand bien même il n'y aurait pas de dégâts apparents.

D'acquitter en sus du loyer ou de rembourser toutes les primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au Bailleur, du fait de l'exercice de son commerce ou de son industrie et de la nature de ses marchandises.

De ne pouvoir rendre le propriétaire responsable des infiltrations dans les locaux loués provenant du toit, des conduites d'eau ou des vidanges, du sol, de l'humidité, refoulement, fuites ou toutes autres causes. Le Bailleur ne pourra être responsable des fuites pouvant se produire sur une canalisation commune masquée par un coffrage établi par le preneur pour les besoins de la décoration du local.

De ne rien réclamer au Bailleur en cas d'expropriation des lieux loués. Les droits du Preneur ne devant s'exercer que contre la partie expropriante.

De ne pouvoir exiger du Bailleur aucune indemnité pour le cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie et démolis en vue de leur reconstruction ultérieure.

Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité du Bailleur.

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement, de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

7. CONDITIONS DE JOUISSANCE

7.1) De faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux à ses frais par le fumiste du Bailleur aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins deux fois par an et également en fin de jouissance, s'il s'agit de combustible solide ou liquide et une fois par an s'il s'agit de combustible gazeux ou de ventilations.

De ne pouvoir faire usage de poêles ou d'autres appareils mobiles à combustion lente ou à combustibles liquides ou gazeux. En conséquence, le Preneur sera seul responsable des dégâts matériels y compris ceux causés par le bistre ou le calcin, détériorations et accidents corporels qui pourraient être causés par ces appareils, même si le règlement en autorisait l'usage, le Bailleur les interdisant pour prévenir tous accidents ou inconvénients que l'expérience a montré autrement inévitable.

De faire son affaire personnelle en ce qui concerne les cheminées ou conduits affectés à l'usage commercial, de toute modification, prolongement ou même reconstruction, s'ils devenaient nécessaires ou obligatoires, même si les cheminées ou conduits n'étaient pas réglementaires conformément aux ordonnances de police en vigueur, et ce, à ses frais et par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code civil.

De munir lesdites cheminées de tous appareils destinés à atténuer les fumées et à supprimer la suie.

- 7.2) De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter.

De n'embarasser par des ballots, caisses, paquets ou d'une manière quelconque, l'entrée de la maison, la cour, les escaliers et tous autres lieux communs avec les autres locataires.

De ne pouvoir faire entrer de voitures dans la cour de l'immeuble dont dépendent les lieux loués.

De ne laisser entrer les fournisseurs que par la porte de la boutique.

De ne pouvoir placer des pots de fleurs, caisses ou autres objets sur les bandeaux de fenêtres, balcons et de ne pouvoir suspendre à l'extérieur des objets susceptibles de nuire à l'aspect du local et/ou de l'immeuble.

De pouvoir installer une terrasse au-devant du fonds de commerce à la condition d'avoir obtenu les autorisations de la Ville et de Voirie requises.

- 7.3) De ne pouvoir apposer de plaques, enseignes, écussons, lanternes ou enseignes lumineuses sur la façade de l'immeuble ou sur les piliers de la porte cochère, sans accord écrit du Bailleur et des services compétents, après demande détaillée formulée par le Preneur.

De n'avoir dans les lieux loués ni chien, ni aucun animal bruyant ou malpropre susceptible d'incommoder les autres locataires et de nuire à la bonne tenue de l'immeuble.

De ne rien faire qui, par le bruit, l'odeur ou toute autre cause, puisse troubler la tranquillité des autres locataires.

- 7.4) De ne pouvoir jeter les eaux ménagères dans les lieux d'aisance et, en temps de gelée, de ne pouvoir jeter des eaux ménagères dans les tuyaux de descente extérieure, sous peine d'être responsable des dégâts qui en seraient la conséquence.

- 7.5) De ne pouvoir user du gaz ou de l'électricité qu'après avoir contracté les abonnements nécessaires, de ne pouvoir établir de branchements électriques ou de gaz sur les colonnes montantes, d'acquitter outre sa consommation, tous frais de location ou d'entretien des colonnes montantes, branchements et compteurs.

SA

De ne rien réclamer au Bailleur pour l'interruption dans les services des eaux, du gaz ou de l'électricité, provenant soit du fait des compagnies, soit de travaux de réparations, soit de gelées ou de toute autre cause accidentelle.

Le Preneur fera son affaire de l'augmentation de puissance électrique ainsi que du raccordement au gaz de ville, nécessaires à la mise en place de son activité. Il s'engage à faire les démarches nécessaires auprès des fournisseurs d'énergie et des gestionnaires de réseaux, à obtenir les autorisations administratives éventuelles et en assumera les coûts.

- 7.6) De se conformer pour l'exercice de son commerce ou de son industrie aux règlements administratifs en vigueur, de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires de l'immeuble ou voisins par l'exercice de son commerce ou de son industrie et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
- 7.7) Outre le loyer, le Preneur remboursera au Bailleur les charges locatives telles que définies par le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 et les textes subséquents, trimestriellement dans le même temps que le loyer.
- 7.8) L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.
- 7.9) De respecter les conditions prescrites par le règlement intérieur de l'immeuble.
- 7.10) Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucun déballage ou décharge, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

8. RESTITUTION DES LIEUX LOUÉS – REMISE DES CLÉS

- 8.1) En cas de congé donné, soit pour la date d'expiration du présent contrat, soit pour l'expiration d'une période triennale et en cas de résiliation de plein droit en vertu de la clause résolutoire, le Preneur sera tenu d'évacuer les lieux, sans délais, à la date fixée.
- 8.2) Le Preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précéderait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le Preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.
- 8.3) Le Preneur devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.
Il sera procédé, en la présence du Preneur dûment convoqué et d'un représentant du Bailleur, un état des lieux de sortie.
Si la nécessité de procéder à des réparations est établie, l'état des lieux comportera un bordereau des réparations à effectuer incombant au Preneur.

SA

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte ou d'un représentant du Bailleur dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

9. IMPOTS ET CHARGES DIVERS

De satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus d'acquitter exactement les contributions personnelles, mobilière et de patente, les taxes de balayage, ordures ménagères et déversement à l'égout ou tous autres impôts ou taxes qui viendraient à remplacer ceux désignés ci-dessus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse jamais être recherché ni inquiété à ce sujet.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, il est rappelé au Preneur que celui-ci aura la charge du paiement :

- de la taxe foncière ;
- de toute taxe additionnelle à la taxe foncière ;
- la taxe de droit au bail ;
- la taxe sur les bureaux ;
- de tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local donné en location.

Le Preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur, ces trois précédentes années :

- maintien en état des enrobés
- maintien en état des enrobés
- création de 4 jardinières maçonnées

Le Bailleur n'envisage pas de réaliser des travaux dans les trois prochaines années.

10. CESSION OU APPORT

10.1) Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société le fonds de commerce qu'il exploite dans l'immeuble loué, ladite société devra s'engager directement envers le Bailleur, à payer tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société commerciale, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

En cas d'apport à une société commerciale, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des présentes, sous peine de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

Les stipulations qui précèdent, relatives au cas d'apport à une société commerciale ne dispensent pas la société bénéficiaire de l'apport de faire signifier l'acte conformément à l'article 1690 du Code civil.

10.2) Le Preneur ne pourra céder son droit au bail et/ou son fonds de commerce à une société commerciale, si ce n'est en totalité à un successeur dans son fonds de commerce et ce, après information du bailleur.

L'acte de cession devra être rédigé avec l'intervention du Bailleur.

La cession est subordonnée à un accord exprès et écrit du Bailleur.

SA

Dans le cas de l'accord exprès du Bailleur, et ce durant trois ans à compter de la date de la cession, le Preneur et tous cessionnaires successifs resteront solidairement tenus entre eux de plein droit et sans bénéfice de discussion et de division du paiement des loyers et charges échus ou à échoir.

- 10.3) De plus, un exemplaire de l'acte de cession portant mention de l'enregistrement sera délivré sans frais au Bailleur ou à son mandataire, dans le mois de la signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit Bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.
Il a été expressément convenu entre les parties que la notification de la cession ne se confond pas avec l'obligation du Preneur d'inviter le Bailleur à participer à la signature de l'acte de cession.
- 10.4) Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur ou cessionnaires successifs, sans que lesdits loyers et charges aient été acquittés entre les mains du Bailleur ou de son représentant.
- 10.5) De ne pouvoir sous-louer.

11. CONDITIONS PARTICULIERES

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le présent bail a encore lieu sous les conditions particulières suivantes :

- le Preneur devra exécuter à ses frais tous travaux qui pourraient être exigés afin de se conformer à toutes prescriptions et règlements administratifs de l'autorité pour cause d'hygiène, de ventilation, d'aération, d'isolation, de salubrité, de sécurité et d'accessibilité du public ;
- le Preneur sera responsable de la conformité du local au regard des règles et normes en vigueur applicables à son activité de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché ;
- le Preneur ne devra pas faire supporter aux planchers de l'ouvrage une surcharge supérieure à celle qu'ils peuvent normalement supporter ;
- le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins en raison de son activité et de son exploitation dans les lieux loués mais également à l'occasion des livraisons et des déplacements de son personnel. Le preneur garantit faire son affaire personnelle de tout trouble de voisinage qu'il pourrait provoquer pour quelque cause que ce soit et renonce à ce titre à tout recours contre le Bailleur.

12. VISITE ET PUBLICITE

De souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements qu'il conviendrait au Bailleur en cas de vente de l'immeuble ou de location en fin de bail et ce dès que le congé est notifié par l'une ou l'autre partie.

En cours de bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, ses ouvriers et personnel ou toute personne munie de l'autorisation du Bailleur, pénétrer et visiter les lieux loués aussi souvent que cela puisse lui paraître utile, et au moins par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur pour s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations venaient à s'imposer.

SA

En fin de bail et en cas de relocation ou de vente, il devra également laisser visiter les lieux par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes.

13. FRAIS

De payer les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris les amendes et double droits pour non enregistrement en temps utile.

14. TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énumérées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque, le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

Le Preneur ne pourra jamais invoquer d'autorisation valable ou tacite du Bailleur pour déroger aux clauses et conditions du présent bail, toute dérogation devant être écrite. Les clauses et conditions du présent bail ne pourront jamais être réputées comminatoires, léonines ou de style pour quelque cause que ce soit, le Preneur les ayant librement acceptées.

IV – LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE

Suite à l'acceptation de l'offre de renouvellement du bail signifiée par acte d'huissier de justice en date du 24 mai 2019, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe et hors charge de **20 308,50 € (vingt mille trois cent huit euros et cinquante centimes)** que le Preneur s'oblige à verser entre les mains du Bailleur ou de son mandataire par quart et à terme échu aux époques ordinaires de l'année.

Le Preneur s'engage à verser contre quittance séparée ou à mandataire, la somme de **10 154,25 € (dix mille cent cinquante-quatre euros et vingt-cinq centimes)** représentant six (6 mois de loyer) en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux. Elle ne sera pas productive d'intérêts.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur de plein droit au titre de dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée au titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion.

S A

V - REVISION DU LOYER

La révision de loyer est soumise aux dispositions des articles L. 145-33 et suivants du Code de commerce.

Les parties conviennent de réviser par période triennale, le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux par l'I.N.S.E.E.

A cet effet, le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les trois ans à compter de la date de départ du bail. Le nouveau montant sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- le montant du loyer initial,
- l'indice ayant servi à établir ce montant,
- et le dernier indice connu au mois d'anniversaire précédant immédiatement la révision.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année 2018 (2ème trimestre 2018) qui s'élevait à 112,59.

Le loyer devant varier du même pourcentage que la valeur de l'indice choisi, la valeur de l'indice jouera de plein droit sans qu'il ne soit besoin d'une notification préalable.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer cesserait d'être publié, cette révision sera faite en prenant l'indice de remplacement ou un nouvel indice conventionnellement choisi.

VI - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, ainsi que des prestations, taxes municipales, fournitures et frais accessoires, ou en cas d'inexécution de l'une des charges et conditions ci-dessus énoncées et un mois après commandement de payer ou sommation d'exécuter demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur sans qu'il ne soit besoin de former aucune demande judiciaire si, en ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance rendue par le juge des référés, laquelle serait exécutoire par provision, nonobstant appel ou opposition et sans caution.

Le loyer du terme en cours et ceux payés d'avance appartiendront au Bailleur, sans préjudice de tous autres droits et actions.

Toute offre de payer ou d'exécuter après les délais ci-dessus fixés ne fera pas obstacle à la résiliation de la location.

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, ou de résiliation amiable acceptée des deux parties, ou en cas de cession de bail autorisée par le Bailleur, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le Preneur restera en totalité acquise au Bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un (1) mois après le non-respect

SA
12

d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

De plus, le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Dans tous les cas de résiliation, en tout état de cause, il ne sera jamais dû d'indemnité par le Bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le Preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, de non-respect aux obligations du bail, à régler tous les frais et honoraires engagés par le Bailleur dans le cadre de toute procédure, incluses les expertises, que celui-ci serait obligé d'intenter.

VII – SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultants du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

VIII - CLAUSE PENALE

Si le Preneur n'avait pas quitté les lieux loués à la date pour laquelle le congé aurait été donné, comme au cas où le présent bail serait résilié aux torts du Preneur, celui-ci devra payer une astreinte fixée à deux fois le loyer quotidien par jour de retard, cette somme sera exigible pour la période séparant la date du congé ou de la résiliation jusqu'au départ définitif du Preneur après complet déménagement et remise des clés.

Le loyer du terme en cours et ceux payés à titre de dépôt de garantie appartiendront au Bailleur, sans préjudice de tous autres droits.

IX - EN ANNEXE DU CONTRAT- LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, est annexé au présent bail un état des risques naturels et technologiques.

Conformément aux dispositions de l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, Il est également annexé au présent bail un diagnostic de performance énergétique (DPE).

S A

ANNEXES

Sont annexées au présent bail les pièces suivantes :

- l'état des lieux d'entrée
- le règlement intérieur de l'immeuble
- l'état des risques naturels et technologiques
- le diagnostic de performance énergétique
- situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, le Preneur dans les lieux loués, le Bailleur en son siège tel qu'indiqué en tête des présentes.

Fait en trois exemplaires à Montrouge, le 1^{er} Décembre 2019

Pour le Preneur,
SARL BOULANGERIE SADOUNE
M. Ali SADOUNE



SADOUNE Ali



Pour le Bailleur,
MONTROUGE HABITAT OPH,
Le Directeur général
Nicolas MONTANÉ

BAIL COMMERCIAL DU 1^{er} décembre 2019
SARL BOULANGERIE SADOUNE
AVENANT N°1
Modification de l'identification de la personne morale

ENTRE LES SOUSSIGNES

La SEMARMONT, S. A D'ECONOMIE MIXTE LOCALE, S.E.M d'ANIMATION ET DE REDYNAMISATION DE MONTROUGE, au capital de 230 000 Euros, dont le siège est à MONTROUGE, 2A rue DANTON, identifiée sous le numéro 403 671 316, immatriculée au Registre du Commerce et de Sociétés de NANTERRE et représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Patrice CARRE, demeurant à MONTROUGE, 43 avenue de la République.

d'une part,
Ci-après dénommé le Bailleur

ET

La SARL BOULANGERIE SADOUNE, dont le siège social est à ARCUEIL 94110, 69 avenue du Docteur Durand, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 530 026 590, représentée par son gérant Monsieur Ali SADOUNE, né le 5 février 1976 à Tizi Rached ALGERIE, demeurant 4 rue Paul Bourget à Antony 92160

d'autre part,
Ci-après dénommé(e) le Preneur

Faisant suite au traité d'apport partiel d'actif en date du 14 février 2020, de la société Boulangerie Sadoune à la société Au Pétrin Vert, et aux statuts du 3 février 2020, de la SASU Boulangerie Au Pétrin Vert, le paragraphe relatif à l'identification de la personne moral, Preneur du bail, est remplacé comme suit :

La SASU BOULANGERIE AU PERIN VERT, au capital de 12 000 €uros dont le siège social est à Montrouge 92120, 3 rue de la Solidarité, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 882 063 175, représentée par son président Monsieur Ali SADOUNE, né le 5 février 1976 à Tizi Rached ALGERIE, demeurant 69 avenue du Docteur Durand à ARCUEIL 94110,

Toutes les autres stipulations du contrat de bail conclu le 1^{er} décembre 2019 demeurent inchangées.

Fait à Montrouge en deux exemplaires originaux, le 22 février 2021

Pour le Preneur,
AU PETRIN VERT
Le Président
Ali SADOUNE

Pour Le Bailleur
La SEMARMONT
Le Président Directeur général,
Patrice CARRE



Annexe 5 : Inventaire du Commissaire- priseur

SELARL GILLET-SEURAT.MORETTON

Commissaires-Priseurs Judiciaires Associés

N23112

ETAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF DES ACTIFS DÉPENDANTS DE LA PROCÉDURE DE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

SAS BOULANGERIE AU PETRIN VERT

3, rue de la Solidarité
92120 MONTROUGE



Dressé le 9 mars 2023

Jugement du **TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTERRE** en date du **16 février 2023**
Greffe N°: 2023 J 00175

Mandataire Judiciaire : **Maître LEGRAS de GRANDCOURT Patrick**
Juge-Commissaire : **Monsieur DUJARDIN Jean-Didier**

15, rue Raymond Poincaré
92000 NANTERRE
Tel : 01 47 25 00 87

NOTE PREALABLE

Conformément au jugement du TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTERRE du 16 février 2023 nous donnant mission d'inventorier les actifs de la société BOULANGERIE AU PETRIN VERT, nous avons envoyé un courrier simple et un courrier recommandé avec accusé de réception à Monsieur GHARAB Mohamed - Gérant, aux fins d'y procéder.

le gérant a directement pris rendez-vous avec nous

Un rendez-vous d'inventaire a donc été convenu le 9/03/2023

en la présence du gérant

sans sa collaboration

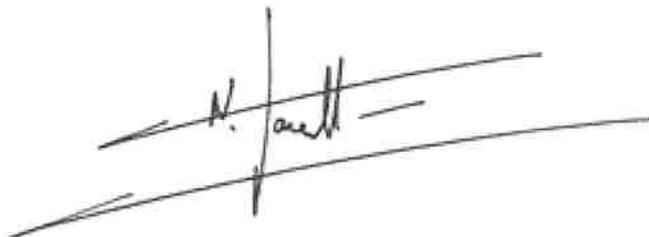
sur déclaration

**RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF DES ACTIFS CORPORELS ET
INCORPORELS DE
SAS BOULANGERIE AU PETRIN VERT**

Je soussigné, Nicolas MORETTON, Commissaire-Preneur Judiciaire, certifie sincère et véritable le présent état
dressé le *jeudi 9 mars 2023*

	Exploitation	Réalisation
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL EN PROPRE	MEMOIRE	MEMOIRE
MONTANT DE LA PRESENTE ESTIMATION	MEMOIRE	MEMOIRE

Nanterre, le 13 mars 2023

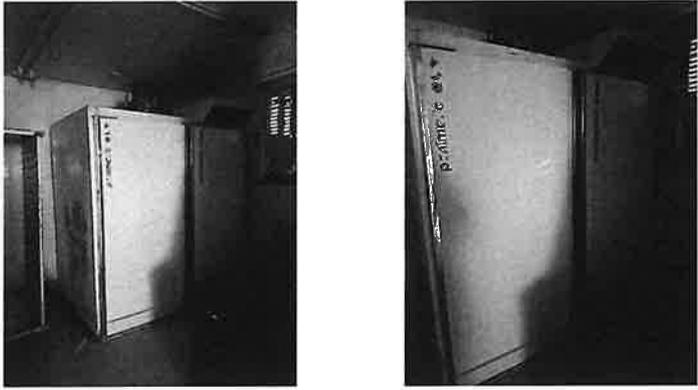


Maître Nicolas MORETTON

MOBILIER ET MATERIEL EN PROPRES	Exploitation	Réalisation
---------------------------------	--------------	-------------

Se trouvant 44 avenue Léon Gambetta 92.120 Montrouge:

1.	<p>Un four à sole de boulanger à quatre bouches(équipement électrique manquant)</p> 	MEMOIRE	MEMOIRE
2.	<p>Un congélateur(mauvais état)</p> 	MEMOIRE	MEMOIRE
3.	<p>Un tour réfrigéré(très mauvais état)</p> 	MEMOIRE	MEMOIRE

4.	<p>Une armoire de fermentation PANIMATIC double (mauvais état)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div>		
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL EN PROPRES		MEMOIRE	MEMOIRE
MONTANT DE LA PRESENTE ESTIMATION		MEMOIRE	MEMOIRE

Annexe 6 : Etat des privilèges et nantissements

BOULANGERIE AU PETRIN VERT

SIREN : 882 063 175

N°TVA intracommunautaire : Non communiqué

Siège social : 3 RUE DE LA SOLIDARITÉ, 92120 MONTROUGE

[Imprimer la fiche](#)

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTLEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

Les recherches effectuées sur le nom, la dénomination et l'adresse de l'entreprise ci dessus, sélectionnés par vos soins lors de la consultation du Registre du Commerce, NE RÉVÉLENT AUCUNE INSCRIPTION. Toutefois, seul un état certifié par le Greffier peut faire foi de l'absence d'inscription.

Type d'inscription de sureté (à compter du 01/01/2023)

Saisie pénale de fonds de commerce

Warrants agricoles

02/07/2023

02/07/2023

FICHER À JOUR AU

Type d'inscription de privilège

Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires

Privilèges du Trésor Public

Protêts

Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)

02/07/2023

02/07/2023

02/07/2023

02/07/2023

FICHER À JOUR AU

Privièges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	02/07/2023
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	02/07/2023
Déclarations de créances	02/07/2023
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	02/07/2023
Publicité de contrats de location	02/07/2023
Publicité de clauses de réserve de propriété	02/07/2023
Gage des stocks	02/07/2023
Warrants (hors agricoles)	02/07/2023
Prêts et délais	02/07/2023
Biens inaliénables	02/07/2023

**Annexe 7 : Déclaration effectuée à la
Mairie de Montrouge**



Isilde QUENAULT
iquenault@quenault-avocats.com

En collaboration avec :
Mathilde de CASTRO
mdecastro@quenault-avocats.com
Mathilde CHARTON
mcharton@quenault-avocats.com
Avocats à la Cour

MAIRIE MONTRouGE
Direction de l'Aménagement Urbain -
Service urbanisme
4, square Edmond Champeaud
Centre administratif
Montrouge

Paris, le 5 mai 2023

ATTENTION Nouvelle adresse à compter du 15/12/2022

GRANDCOURT BOULANGERIE AU PETRIN VERT / AKRAM HAMROUNI CESSION

N/Réf : 73555 – cession BUR.6 - IQ/MCH/MCH

Lettre Recommandée AR

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur, en ma qualité de Conseil de Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT, liquidateur de la société BOULANGERIE AU PETRIN VERT, de vous adresser sous ce pli, conformément aux dispositions de l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme, une déclaration préalable en quatre exemplaires dans le cadre de la cession du fonds de commerce de ladite société à la suite de l'ordonnance rendue par le Juge commissaire le 27 avril 2023.

J'annexe, à chaque exemplaire de la déclaration préalable, la requête et l'ordonnance rendue par Monsieur le Juge-commissaire.

Je vous précise avoir intégré à la déclaration préalable une annexe ayant pour objet de préciser les conditions de la cession, l'activité de l'acquéreur, le nombre de salariés du cédant, ainsi que les chiffres d'affaires du cédant.

Je vous adresse en outre une copie du bail.

Je vous remercie de bien vouloir me fixer **dès que possible** sur l'éventuel exercice de son droit de préemption par votre commune.

Veuillez recevoir, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Isilde QUENAULT

PJ:
Bail commercial + cahier des charges
Déclaration préalable et ses annexes en 4 exemplaires

43 boulevard Lannes - 75116 PARIS
Tel. 01.71.19.93.02. – Toque C 1515



Déclaration de cession d'un

Fonds de commerce Fonds artisanal
 Bail commercial Terrain
soumis au droit de préemption



N° 13644*02

Articles L.214-1 et A.214-1 du code de l'urbanisme

À adresser en 4 exemplaires par pli recommandé avec demande d'avis de réception, au maire de la commune où est situé le fonds ou l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ou déposer en mairie contre récépissé.

N° Déclaration : Date de réception à la mairie :

1- Identité du propriétaire du fonds, du bail ou du terrain (propriétaire du fonds artisanal, du fonds de commerce du bail commercial ou du terrain)

Vous êtes une personne physique

Madame Monsieur

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : BOLLANGERIE AU PÉTRAIN VERT Raison sociale :N° SIRET : 882063475Catégorie juridique : SAS

Représentant de la personne morale :

Madame Monsieur Maître Nom : LEGRAS DE GRANDCOURTPrénom : Patrick (liquidateur judiciaire)

Si le bien est en indivision, indiquez le(s) nom(s) du (des) coindivisaire(s) :

Adresse : Numéro : 31 Voie : avenue de la Fontaine de RolleLieu-dit : _____ Localité : NantonaCode postal : 92000 BP : Cedex : Téléphone :

Adresse électronique : _____ @ _____

2 - Coordonnées du bailleur

Le bailleur est une personne physique

Madame Monsieur

Nom :

Prénom :

Le bailleur est une personne morale

Dénomination : SENARONT Raison sociale :N° SIRET : 403671316Catégorie juridique : SEI

Représentant de la personne morale :

Madame Monsieur Nom : CARREPrénom : Patrice

Si le bien est en indivision, indiquez le(s) nom(s) du (des) coindivisaire(s) :

Adresse : Numéro : 2A Voie : rue DantonLieu-dit : _____ Localité : MONTAUGECode postal : 92120 BP : Cedex : Téléphone :

Adresse électronique : _____ @ _____

3 - Description du bien**3.1 - Localisation du fonds artisanal, du fonds de commerce, du bail commercial ou du terrain**

Numéro : 3 Voie : me de la Solidarité
 Lieu-dit : _____ Localité : Fontenay

Code postal : 92120 BP : Cedex : Surface (s'il s'agit d'un terrain) : _____

3.2 - Description du fonds artisanal, du fonds de commerce ou du bail commercial

Activité exercée : _____

Chiffre d'affaires : _____

Autres précisions : _____

cf Annexe

3.3 - Désignation du fonds artisanal, du fonds de commerce, ou du bail commercial ou du terrain

Bien à usage uniquement commercial ou artisanal

Bien comportant un local accessoire d'habitation

Bien comportant d'autres locaux annexes (entrepôts, ateliers, etc.)

Préciser la composition de ces autres locaux : _____

3.4 - S'il s'agit d'un bail commercial (le joindre)

Date de signature du bail : 01 12 2019 Montant du loyer : 5233,44 € Trim

3.5 - Activité de l'acquéreur pressenti

cf annexe

3.6 - Nombre de salariés et nature de leur contrat de travail

À durée indéterminée : _____

À durée déterminée : _____

À temps complet : _____

À temps partiel : _____

cf annexe

4 - Modalité de la cession

Vente amiable

Adjudication

Prix de vente ou évaluation (en lettres et chiffres) : _____

20 200 € - vingt mille deux cent euros

En cas d'adjudication, précisez la date et les modalités de la vente : _____

Modalités de paiement : Comptant à la signature de l'acte authentique À terme précisez déjà réglé

Paiement en nature

○ Désignation de la contrepartie de l'aliénation : _____

○ Évaluation de la contrepartie : _____

Autre : échange, apport en société... précisez _____

cession autorisée par ordonnance du juge commercial du tribunal de commerce de Nanterre du 29 avril 2023

5 - Le(s) soussigné(s) déclare(nt) que le déclarant nommé à la rubrique 2 :

Demande au titulaire du droit de préemption d'acquérir le bien désigné à la rubrique 3

A recherché et trouvé un acquéreur disposé à acheter le bien désigné à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

6 - Mandataire (à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire ou le titulaire du bail)

Madame

Monsieur

Maître

Nom : QUENAULT

Prénom : Isièle

Qualité : Avocat de Maître Legras de Grandvaux es-qualités

Adresse : Numéro : 43 Voie : Boulevard Lannes

Lieu-dit : _____ Localité : Paris

Code postal : 75116 BP : Cedex : Téléphone :

Adresse électronique : _____

iquenault

@ quenaault-avocats.com

7 - Notification des décisions du titulaire du droit de préemption

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

À l'adresse du propriétaire ou du titulaire du bail désigné à la rubrique 1

À l'adresse du mandataire désigné à la rubrique 6

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption seront notifiées au bailleur en cas de déclaration de cession d'un bail commercial.

8 - Observations éventuelles

cf annexe relative aux conditions fixées par le
Juge commissaire en sus du prix de cession et aux
informations relatives au soldant

9 - Date

05 05 2023

Signature

ANNEXE

1/ SUR LES CONDITIONS FIXEES PAR LE JUGE :

- La cession porte sur le fonds de commerce dépendant de la liquidation judiciaire de la société BOULANGERIE AU PETRIN VERT :
 - Éléments incorporels :
 - le droit au bail des locaux sis 3 rue de la solidarité – 92120 MONTRouGE
 - la clientèle
 - le nom commercial
 - l'enseigne
 - Éléments corporels :
 - le mobilier
 - le matériel
- L'entrée en jouissance est fixée à la date de l'ordonnance du Juge Commissaire, soit le 27 avril 2023 ;
- L'acquéreur a déclaré avoir parfaitement pris connaissance du cahier des charges et l'avoir accepté ;
- L'acquéreur a été parfaitement informé de la situation du fonds de commerce et des différentes clauses du bail commercial et notamment la clause de solidarité cessionnaire – cédant ;
- L'acquéreur est tenu de faire son affaire personnelle de la situation locative, de l'objet et des clauses du bail commercial ;
- L'acquéreur a une parfaite connaissance du montant des créances détenues par le bailleur antérieurement au jugement d'ouverture ;
- L'acquéreur est tenu de reconstituer le dépôt de garantie entre les mains du Liquidateur et de régler les loyers à compter de la liquidation judiciaire, soit le 16 février 2023, entre les mains du Liquidateur, sous 48 heures à compter de l'ordonnance ;
- L'acquéreur prend à sa charge l'ensemble des frais afférents à la cession y compris les honoraires du rédacteur d'acte du liquidateur qui s'élèvent à 4% HT du prix de cession avec un minimum de 2.000 € HT payables à la signature de l'acte, étant précisé que dans l'hypothèse où l'acquéreur souhaiterait désigner un co-rédacteur, les honoraires seraient supportés en sus par l'acquéreur ;
- La rédaction des actes de cession doit intervenir dans un délai de 4 mois à compter de l'ordonnance, soit au plus tard le 27 août 2023.

2/ SUR L'ACTIVITE DE L'ACQUEREUR

Le bail signé le 1^{er} décembre 20199 (*copie jointe*) contient la clause de destination suivante :

« *Boulangerie, Pâtisserie artisanale* ».

La société BOULANGERIE AU PETRIN VERT exerçait une activité de boulangerie – pâtisserie.

La cession a été autorisée au profit de Monsieur Akram Hamrouni agissant pour le compte d'une société à constituer qu'il pourrait se substituer, qui exercera une activité de boulangerie – pâtisserie.

3/ SUR LE NOMBRE DE SALARIES DU CEDANT ET LA NATURE DE LEUR CONTRAT DE TRAVAIL

La société BOULANGERIE AU PETRIN VERT n'employait, à la connaissance du liquidateur, aucun salarié au jour de la liquidation judiciaire.

Le cessionnaire s'est engagé à respecter les dispositions des articles L.1224-1 et suivants du code du travail.

4/ SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES DU CEDANT

Il apparaît que la société BOULANGERIE AU PETRIN VERT aurait réalisé un chiffre d'affaires, au titre de l'exercice clos le 31/12/2020 de 122.000 €, pour un résultat de 3.577 €, ce que le liquidateur ne peut certifier.

**Annexe 8 : Courrier de la Mairie de
Montrouge du 24 mai 2023**



Direction
de l'Aménagement Urbain

IQ AVOCATS
Maître Patrick LEGRAS DE GRANCOURT
43 Boulevard Lannes
75116 PARIS

N/réf Déclaration de cession /128
DAU/ service commerce / RG
Affaire suivie par Emmanuel LE BASSARD
Tél : 01.46.12.73.03
Mail : e.lebassard@ville-montrouge.fr

Montrouge, le 24 MAI 2023

LETTRE RECOMMANDEE AVEC AR

Objet : Déclaration de cession du fonds de commerce sis 42 avenue Léon Gambetta Bat 3 rue de la Solidarité à MONTRouGE.

Maître,

J'accuse réception de votre courrier reçu en Mairie le 9 mai 2023, par lequel vous m'informez de la vente envisagée du fonds de commerce sis 42 avenue Léon Gambetta Bat 3 rue de la Solidarité à Montrouge.

Il s'avère que ce commerce est situé dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité créé et délimité par le conseil municipal en sa séance du 17 décembre 2008.

Toutefois, je vous informe que la commune de Montrouge ne souhaite pas préempter le dit fonds de commerce.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de mes cordiales salutations.



Le Maire-adjoint,
Délégué au commerce et à l'artisanat

Patrice CARRE