

Le 05/07/2004 Bordereau n°2004/246 Case n°3
Eregistrement : 1 018 €
Timbre : Acquitté sur état ou autre
Total liquidé : mille dix-huit euros
Montant reçu : mille dix-huit euros
L'Agent

Marie-Laure ROYER
Agent des impôts

ORDRE DES AVOCATS
A LA COUR DE PARIS
Bureau Commun de Services
9, place Dauphine
75001 PARIS

5 JUL 2004



VENTE DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- 1) M. Yahia KHENFOUF, né le 21 janvier 1942 à TRIF (Algérie), de nationalité algérienne, commerçant, exploitant un fonds de commerce de « café bar restaurant » à ASNIERES SUR SEINE (92600) au 56, rue Emile Zola et inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n° A 326 682 309 (1997 A 01297),

Ci-après dénommé « le vendeur »

D'UNE PART, et

1 6 0 6 4 3

HPG 782784

ORDRE DES AVOCATS
A LA COUR DE PARIS
Bureau Commun de Services
9, place Dauphine
75001 PARIS



IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

-5 JUL 2004

Par les présentes, M. Yahia KHENFOUF, vendeur, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à la Société LE NEW COOL, acquéreur, qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit.

ARTICLE 1. DESIGNATION

Un fonds de commerce de cafés, vins, liqueurs, restaurant sis et exploité à ASNIERES SUR SEINE (92600), 56, rue Emile Zola, et pour l'exercice duquel M. Yahia KHENFOUF, vendeur, est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n° A 326 682 309 (1997 A 01297).

Ledit fonds de commerce comprenant :

- 1°) L'enseigne « LE PRESTIGE », le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attaché, ainsi que le bénéfice de tous traités, conventions, marchés passés avec tous tiers.
- 2°) Le matériel, le mobilier commercial et les ustensiles, s'il en existe, servant à son exploitation.
- 3°) Le droit au bail des lieux où est exploité le fonds de commerce présentement vendu tel qu'il est décrit ci-après.

1 6 0 6 4 4

APQ 25 4873

ORDRE DES AVOCATS
A LA FACULTE DE DROIT DE PARIS
MARKETPLACE OF SERVICES
9, place Dauphine
75001 PARIS



ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur déclare :

-5 JUL 2004

Que le fonds de commerce vendu lui appartient pour l'avoir créé,
le 5 novembre 1997.

ARTICLE 3 - ENONCIATION DU DROIT AU BAIL :

Le vendeur déclare que

I. Suivant acte sous seings privés en date à ASNIERES du 24 juillet 1997, M. Frantz TAITTINGER, Député-Maire d'ASNIERES SUR SEINE, agissant au nom et pour le compte de la Ville d'ASNIERES, a fait bail et donné à loyer, pour usage commercial, à M. Yahia KHENFOUF, pour une durée de 3, 6, 9 années à compter du 15 août 1997 pour se terminer le 14 août 2006, les locaux où s'exploite actuellement le fonds de commerce, savoir :

- au rez-de-chaussée, une boutique à usage de café, une cuisine et un W.C. élevé sur cave,
- au 1^{er} étage, trois pièces, une salle de bains et un grenier au dessus.

Ce bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 34.500 F (5.259,49 €), payable d'avance en quatre termes égaux de 8.652 F (1.314,87 €) outre le droit de bail de 2,50 %.

L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, ce jour, le
montant du dépôt de garantie, soit 1:314,87 €.

Il y était stipulé notamment (article 25) :

1. *Le preneur ne pourra aucunement céder en totalité ou pour partie son droit au présent bail, sauf lorsque la cession est faite au bénéfice de l'acquéreur du fonds de commerce et en totalité seulement.*
2. *Dans cette hypothèse, le preneur demeure garant et répondant solidaire de son cessionnaire tant du paiement des loyers et des charges, que de l'exécution de toutes les autres conditions du présent bail.*
3. *Toute cession devra être notifiée au moins quinze jours à l'avance au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, pour lui être opposable. Il interviendra à l'acte de cession dont un original lui sera remis sans frais.*

II. Suivant acte sous seings privés, en date du 20 février 2000, est intervenu un avenant audit bail relatif aux travaux d'entretien et aux gros travaux.

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance des informations et des documents ci-dessus visés.

ARTICLE 4 - PROPRIETE - JOUISSANCE

ARTICLE 5 - DECLARATIONS

Le vendeur déclare que les chiffres d'affaires et les bénéfices commerciaux des trois dernières années s'élèvent (hors taxes) à :

	CHIFFRES D'AFFAIRES	BENEFICES COMMERCIAUX
2001	12.436	+ 553
2002	15.912	+ 518
2003	0	- 518

Sur les livres de comptabilité

Les parties déclarent avoir visé, conformément à l'article 15 de la loi du 29 Juin 1935, tous les livres de comptabilité tenus par le vendeur au cours des trois dernières années d'exploitation, lesquels sont ci-après inventoriés :

- le livre journal,
- le grand livre,
- le livre d'inventaire.

Les livres sont restés en la possession du vendeur mais ce dernier les tiendra, conformément à la loi, à la disposition de l'acquéreur pendant trois ans à compter de l'entrée en jouissance de celui-ci.

Sur les inscriptions grevant le fonds

Le vendeur déclare que le fonds de commerce n'est grevé d'aucune inscription.

Sur l'état civil du vendeur

Il déclare :

- qu'il n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaires ou cessation de paiements,
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Sur l'état civil de l'acquéreur

Il déclare :

- qu'il n'a encouru aucune des condamnations ou déchéances prévues par l'article 1^{er} de la loi du 30 Août 1947 à l'assainissement des professions commerciales ;
- qu'il n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaires ou cessation de paiements.

Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare en outre :

1°) Qu'aucun des éléments corporels composant le matériel et le mobilier du fonds de commerce ne lui a été prêté ou déposé, à titre onéreux ou gratuit.

1 6 0 6 4 3
-1754072

4°) Qu'il a satisfait à ce jour à toutes les réglementations et autorisations administratives nécessaires à son activité notamment sur l'hygiène, le sanitaire, la sécurité incendie et l'électricité, concernant le fonds vendu, en sorte que l'acquéreur ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet.

Sur les contrats de travail en cours

Le vendeur déclare n'avoir aucun salarié.

ARTICLE 6 - CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est faite sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et à accomplir, à savoir :

En ce qui concerne l'acquéreur :

1°) Il prendra le fonds vendu avec le matériel et les ustensiles le garnissant, s'il en existe, dans l'état où le tout se trouve actuellement, sans pouvoir élever aucune réclamation, ni demander aucune réduction de prix pour quelque cause que ce soit et notamment pour cause de vétusté ou de dégradation.

2°) Il acquittera à partir de son entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes, taxe professionnelle et autres charges quelconques de quelque nature que ce soit auxquelles le fonds présentement vendu peut et pourra être assujéti.

Il fera opérer à ses frais la mutation à son nom dans les plus brefs délais de tous les contrats d'abonnement.

5°) Il continuera, jusqu'à l'expiration de leur terme, les assurances contre l'incendie, les accidents, les bris de glace et tous les risques quelconques, contractées par le vendeur³⁰⁰ relativement au fonds vendu et à son exploitation.

Il en paiera régulièrement les primes et cotisations à partir du jour de son entrée en jouissance de manière que le vendeur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

La présente cession sera notifiée à la Compagnie assurant le bien donné en garantie, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la diligence du rédacteur des présentes.

6°) Il exécutera, aux lieu et place du vendeur, à compter du jour de son entrée en jouissance, toutes les conditions et charges du bail sus énoncé ; il en acquittera les loyers à leur échéance et, en fin de bail, il fera son affaire personnelle de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger.

7°) Il gérera et administrera jusqu'à complet paiement le fonds présentement vendu, conformément aux usages du commerce et entretiendra le matériel en bon état de façon à lui conserver toute sa valeur.

8°) Il paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites y compris le cas échéant le coût des significations à faire au propriétaire en vertu de l'article 1690 du Code Civil.

En ce qui concerne le vendeur

1°) Il garantit, dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, le chiffre d'affaires et les bénéfices commerciaux pour les trois dernières années.

2°) Il mettra, conformément à l'article 15 de loi du 29 Juin 1935, à la disposition de l'acquéreur pendant trois années à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les livres de comptabilité relatifs à l'exploitation des trois dernières années.

3°) Il devra satisfaire aux obligations de l'article 201 du Code Général des Impôts en matière d'impôt sur les bénéfices commerciaux et justifier à l'acquéreur tant de la déclaration dans le délai imparti par ce texte, que du paiement de l'impôt qui pourra en résulter.

4°) Il demeurera tenu jusqu'à la fin du bail en cours, solidairement avec l'acquéreur, de l'exécution de toutes les charges et conditions dudit bail, et notamment du paiement des loyers et charges.

ARTICLE 7 - REGULARISATION

Les charges d'exploitation seront régularisées prorata temporis de telle sorte que le vendeur supportera les charges afférentes à la période antérieure à la date des présentes et que l'acquéreur supportera celles postérieures à cette date ainsi que la

ARTICLE 8 - PRIX

Détermination du prix

5 JUL 1991

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de 44.210 € (QUARANTE QUATRE MILLE DEUX CENTS DIX EUROS) s'appliquant

- aux éléments incorporels
à concurrence de 27.440,82 €
- et aux objets mobiliers et au matériel
suivant état descriptif et estimatif
ci-annexé à concurrence de 16.769,18 €

Ensemble égal au prix total : 44.210,00 €

Laquelle ventilation ayant été faite uniquement pour satisfaire aux dispositions de la loi du 17 mars 1909.

Sur lequel prix l'ACQUEREUR a payé comptant, à l'instant même, au moyen de ses deniers personnels, au VENDEUR qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, la somme de 27.440,82 € imputable en totalité sur le prix des éléments incorporels.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

Le solde, soit 16.769,18 €, sera payé au moyen de versements mensuels de 1.500 €, sans intérêts, mais matérialisés par des billets de fonds à échéances mensuelles à compter du 1^{er} août

1 6 0 0 5 7

15407

300

Constitution de séquestre

Afin de garantir le paiement des créanciers ayant des droits sur le prix du fonds de commerce, l'acquéreur verse ce jour le montant du prix de cession stipulé payable comptant, soit la somme de 27.440,82 €, entre les mains du Séquestre Juridique de l'Ordre des Avocats, 11, place Dauphine à 75001 PARIS.

Du consentement de toutes les parties, le Séquestre Juridique est, ce qu'il accepte, constitué séquestre et dépositaire de ladite somme de 27.440,82 €.

Ce dernier devra conserver les fonds jusqu'à ce qu'ils deviennent disponibles au profit du vendeur après accomplissement des formalités prévues par la loi du 17 Mars 1909.

Tous pouvoirs sont donnés au Séquestre Juridique pour employer tout ou partie de la somme de 27.440,82 € à payer les créanciers inscrits ou opposants, ainsi que tous frais de mainlevée.

Le Séquestre Juridique sera autorisé à remettre au vendeur, à l'expiration de sa mission de séquestre, hors la présence et sans le concours de l'acquéreur, soit la totalité des sommes séquestrées s'il ne se révèle aucune inscription ou opposition, soit ce qui restera disponible après paiement des créances et des frais.

A défaut d'entente entre les créanciers et le vendeur, le Séquestre Juridique opérera la consignation de la somme dont il est constitué détenteur, avec indication de l'affectation ci-

0 0 0 5 3

15407

dans lequel le fonds est exploité. En outre, en vertu des dispositions de l'article 3 dernier alinéa du décret n° 67-238 du 23 Mars 1967, l'acquéreur devra requérir du Greffier compétent la publication de l'avis concernant la présente vente au Bulletin Officiel des annonces civiles et commerciales.

Le vendeur, conformément à l'article 201 du Code Général des Impôts, devra remettre à l'Administration Fiscale les renseignements nécessaires pour l'établissement de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux, et ce dans un délai de soixante jours à compter de la dernière des publications requises, conformément aux dispositions de la loi du 17 Mars 1909.

ARTICLE 10 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives et pour les oppositions entre les mains du Séquestre Juridique de l'Ordre des Avocats, 11, place Dauphine à PARIS 1^{er}.

ARTICLE 11 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront à la charge de la Société acquéreur qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 12 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées déclarent et reconnaissent qu'elles ont arrêté directement entre elles le prix et les conditions de la présente vente.