

CADRE RESERVE A L'ENREGISTREMENT

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

NANTERRE 3

Le 28/07 2022 Dossier 2022 00096546, référence 9214P03 2022 A 04115

Enregistrement : 7810 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Sept mille huit cent dix Euros

Montant reçu : Sept mille huit cent dix Euros

FLORENCE LOZIER
Comptable principal
de l'Etat
de France Publiques

VENTE DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société ERNOULT

SAS à associé unique au capital social de 1000 €

Immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n°828 969 634

Dont le siège social est 2 rue du Pavé de Meudon – 92370 CHAVILLE

Prise en la personne de son Président et associé unique, **M. Philippe ERNOULT**

DE PREMIERE PART,

Ci-après désignée sous le vocable "LE VENDEUR",

ET :

La Société BOUCHERIE LIMOUSINE

SAS à associé unique au capital social de 1000 €

Immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n°838 259 018

Dont le siège social est 2 rue du Pavé de Meudon – 92370 CHAVILLE

Prise en la personne de son Président et associé unique, **M. Marc DAVRIL**

DE SECONDE PART,

Ci-après désignée sous le vocable "L'ACQUEREUR",

Les soussignées étant en outre collectivement désignées les « PARTIES ».

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUI :

La Société ERNOULT vend et cède par les présentes sous les garanties ordinaires et de droit à la Société BOUCHERIE LIMOUSINE, (anciennement dénommée BOUCHERIE DES CHANTIERS), ACQUEREUR, le fonds de commerce de « *Boucherie, épicerie fine, fromage, porc frais, charcuterie* » exploité sous l'enseigne « ERNOULT PHILIPPE » sis 2 rue du Pavé de Meudon – 92370 CHAVILLE et pour l'exploitation duquel elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro et 828 969 634 et identifiée à l'INSEE sous le numéro 82896963400025, (ci-après « le fonds »).

-CONSISTANCE DU FONDS DE COMMERCE-

Ce fonds de commerce comprend :

- tous les éléments incorporels, notamment, le nom commercial et l'enseigne « ERNOULT PHILIPPE », la clientèle et l'achalandage s'y attachant,
- le fichier de la clientèle,
- le bénéfice des relations commerciales avec les fournisseurs nécessaires et/ou utiles dans le cadre de l'exploitation du fonds de commerce,
- le mobilier commercial, matériel et outillage, ce compris le véhicule Peugeot « Expert » immatriculé BM630-VQ, les agencements et installations servant à l'exploitation du fonds de commerce, dont l'inventaire contradictoire est annexé au présent acte (**annexe n°1**).
- Le droit pour le temps qui reste à courir au bail ci-après énoncé ainsi que le droit au renouvellement dudit bail.
- le droit à la jouissance de la ligne téléphonique numéro 01 47 50 41 92 sous réserve de l'accord des opérateurs,
- la documentation en rapport avec le matériel cédé,

Ensemble, tous les éléments corporels et incorporels composant le fonds de commerce dans son état actuel, sans exception ni réserve, et qui sont nécessaires à son exploitation, l'ACQUEREUR déclarant le connaître pour l'avoir vu et visité aux fins de signature des présentes.

-ORIGINE DE PROPRIETE-

Le VENDEUR est propriétaire du fonds de commerce pour l'avoir acquis de l'entreprise individuelle Philippe ERNOULT aux termes d'un acte de cession de fonds de commerce en date à SAINT-MAUR du 29 juin 2017 pour un prix de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000 €) publié au journal d'annonces légales « *Le Quotidien Juridique* » le 12 juillet 2017.

-INSCRIPTIONS-

L'état des inscriptions délivré par le greffe du tribunal de commerce de NANTERRE en date du 21 juillet 2022, indique qu'à cette date le fonds de commerce désigné ci-dessus est grevé de l'inscription suivante :

Nantissement de fonds de commerce

Inscription du 12 juillet 2017 – numéro 547

Montant de la créance : **149 500 €**

Au profit de la SOCIETE GENERALE

L'état d'endettement figure en **annexe 2**.

Le VENDEUR s'engage à rapporter, dans le délai de six (6) mois de la vente définitive, mainlevée et certificat de radiation de ces inscriptions, ainsi que de toute nouvelle inscription qui surviendrait de son chef à compter de ce jour, sur les états qui seront requis à la diligence du séquestre ci-après désigné, dans les quinze (15) jours suivant la signature des présentes.

Les frais de mainlevée et de radiation sont à la charge exclusive du VENDEUR.

-CHIFFRES D'AFFAIRES-

Le VENDEUR déclare que les chiffres d'affaires annuels et résultats d'exploitation réalisés lors des trois derniers exercices comptables dans le fonds de commerce, sont les suivants :

	<u>Chiffres d'affaires HT</u>	<u>Résultats net comptable</u>
- du 01/04/2019 au 31/03/2020	436 644,92 €	30 614,32 €
- du 01/04/2020 au 31/03/2021	592 436,44 €	55 878,81 €
- du 01/04/2021 au 31/03/2022	500 250,68 €	24 487,81 €

Le bilan relatif à l'exercice 2021 / 2022 figure en **annexe 3**.

Conformément aux dispositions de l'article L. 141-2 du Code de commerce, le VENDEUR remet une attestation sur son chiffre d'affaires HT réalisé entre le 1^{er} avril 2022 et le 30 juin 2022, établie par le **Cabinet DBF AUDIT**, le 12 juillet 2022, à savoir **136 951 € (annexe n°4)**.

Il est rappelé à l'ACQUEREUR que pendant une durée de trois ans à compter de son entrée en jouissance du fonds, le VENDEUR met à sa disposition, à sa demande, tous les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente.

-COMPTABILITE-

La comptabilité du VENDEUR est tenue par :

Le Cabinet DBF AUDIT

60 / 62 rue du maréchal Foch – 78000 VERSAILLES

Tel : 01 39 43 64 27 / mail : marina.JEVREMOVIC@dbfaudit.com

-PERSONNEL-

Le VENDEUR déclare n'employer, à la date de la cession, aucun salarié.

Il déclare par ailleurs :

✍ Que Monsieur Guillaume ERNOULT a fait l'objet d'une rupture conventionnelle en date du 15 avril 2022 et à effet du 15 mai 2022, homologuée par la DRIEETS le 20 avril 2022 (annexe n°5).

✍ Avoir dûment notifié le projet de cession à tous les salariés employés dans le fonds au jour de la promesse de cession, qui ont renoncé à toute présentation d'offre d'achat (annexe n°6)

✍ Ne faire l'objet d'aucune action en paiement de salaires, primes ou indemnités de quelque nature que ce soit de la part d'employés ayant pu exercer une activité salariée dans l'entreprise.

✍ S'être toujours acquitté ponctuellement des diverses cotisations mises légalement à sa charge par les divers régimes sociaux auxquels il est assujéti. Tous les salaires, congés légaux, treizième mois, droit acquis et autres primes, avantages liés au contrat de travail, indemnités et dommages-intérêts éventuels, ainsi que les charges sociales et fiscales dus ont ainsi été dûment payés dans les délais prévus.

✍ S'être toujours conformé aux dispositions des lois et réglementations et à la convention collective applicables, en matière de recours au travail temporaire, d'hygiène et sécurité des conditions de travail, de temps de travail, de sécurité sociale et de licenciement. Aucun de ses anciens salariés n'a été victime d'un accident de travail ou n'est en arrêt de maladie.

✍ N'avoir aucun salarié en cours de préavis de rupture du contrat de travail où dont le contrat est suspendu pour quelque cause que ce soit :

✍ Qu'il n'a été procédé à aucune procédure de licenciement économique donnant lieu à compter du jour de la prise de possession de l'ACQUEREUR à une quelconque priorité d'embauche.

✍ Qu'il s'oblige expressément à prendre en charge toutes les conséquences financières des réclamations qui pourraient être faites par les salariés ou anciens salariés telles que suppléments de salaire, indemnités conventionnelles et légales, frais de justice, honoraires d'avocat, dommages intérêts *etc.*, liées à l'exécution et / ou la rupture, sous quelque forme que ce soit, du contrat de travail des personnes précédemment employées dans le fonds de commerce, objet des présentes, dans la mesure où ces réclamations ont leur origine ou sont afférentes à la période antérieure à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR comme propriétaire du fonds (et ce, même si, dans le cas de la rupture d'un contrat de travail, cette rupture devait être effective après cette entrée en jouissance).

-ENONCIATION DU DROIT AU BAIL-

Le droit au bail résulte d'un acte sous seing privé en date du 25 janvier 1988, aux termes duquel M. Georges VIGIER a consenti un bail à M. et Mme NOUHAUD pour une durée de 9 ans ayant commencé à courir rétroactivement le 1^{er} octobre 1984 pour se terminer le 30 septembre 1993 portant sur un local commercial sis 2 rue du Pavé de Meudon à CHAVILLE (92370) en renouvellement de baux antérieurs moyennant un loyer de 36.000 FR.

Le 29 mars 1993, le bailleur a fait délivrer congé avec offre de renouvellement. Au terme d'une procédure en fixation de loyer, celui-ci a été fixé à 66.386 FRF.

En cours de procédure, les époux NOUHAUD ont cédé leur fonds de commerce à la SARL LE LYS BLEU. Le bail renouvelé est venu à échéance le 30 septembre 2002.

Le bailleur a délivré un congé avec offre de renouvellement. Le bail a été renouvelé en date du 1^{er} octobre 2002 et le loyer fixé à de 11.855,76 € suivant acte en date du 24 mars 2004.

M. Georges VIGIER est décédé à le 20 avril 2006, laissant pour recueillir sa succession Mme Madeleine BAUDERE son épouse usufruitière et ses trois enfants nu-propriétaires.

Le 5 décembre 2006, par acte notarié, la société SARL LE LYS BLEU a cédé son fonds de commerce à M. Philippe ERNOULT, cession préalablement agréée par le Bailleur.

Le 31 mai 2012, un renouvellement de bail a été signé pour une nouvelle durée de neuf ans à compter rétroactivement du 1^{er} octobre 2011 pour se terminer le 30 septembre 2020.

Puis, enfin, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 17 mai 2017, M. Philippe ERNOULT a cédé son fonds de commerce au profit de la société EURL ERNOULT.

Les Parties ont procédé, par acte du 14 janvier 2022, au renouvellement amiable dudit bail rétroactivement au 1^{er} octobre 2020, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Désignation :

Le Bailleur donne à bail au Locataire, qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

Dans un ensemble immobilier situé à CHAVILLE (92370), 2, rue du Pavé de Meudon, un pavillon comprenant :

-au rez-de-chaussée : une boutique avec une chambre froide attenante, un laboratoire, dégagement,

-au 1^{er} étage : trois pièces utilisées à usage commercial, salle d'eau avec WC,

-au sous-sol : une cave avec un accès intérieur par un escalier comprenant une réserve et un local compresseur.

Destination :

Les biens ci-dessus désignés sont contractuellement et exclusivement destinés aux activités suivantes :

Boucherie, charcuterie, triperie, volailles, conserves et épicerie fine, à l'exclusion de toute autre activité.

Durée :

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1^{er} octobre 2020 pour expirer le 30 septembre 2029.

Loyer :

18.607,16 € par an, soit 4.651,79 € par trimestre hors charges payables en termes d'avance.

Clause d'indexation :

Le loyer sera réajusté automatiquement chaque année à la date d'anniversaire du Bail en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) sans qu'il y ait besoin de le notifier au Locataire.

L'indice de référence à prendre en compte sera celui des loyers commerciaux (ILC) du 4^{ème} trimestre 2019, valeur : 116,16.

Au vu de la signature des présentes, le loyer a été révisé une première fois le 1^{er} octobre 2021. La prochaine révision de loyer sera le 1^{er} octobre 2022.

Montant du dépôt de garantie : 9.303,58 €

Cession *(clause énoncée dans le renouvellement de bail du 31 mai 2012)*

12.2.1. Principe

Toute cession directe ou indirecte où apport du seul droit au bail est interdite.

Le droit au bail des présents locaux ne pourra être cédé par le preneur qu'avec, et lors de la cession du Fonds de commerce, exploité dans les lieux loués.

11.2.2. Conditions

Toute cession du fonds de commerce du preneur ou toute opération de fusion ou d'apport visées à l'article 1 145-16 alinéa 2 du code de commerce ne pourra intervenir qu'après en avoir préalablement avisé le bailleur sous réserve de l'exercice des droits de préemption visés aux articles 11.2.3 et 11.2.4 suivants et dans les conditions suivantes auxquelles s'oblige le preneur :

- le preneur communiquera au bailleur le projet d'acte définitive de cession de fonds. Cette communication comportera l'acte complété sans omission, avec tous les renseignements concernant l'acquéreur, et avec en sus des renseignements précis sur sa situation financière, ses références bancaires, son activité exacte, son actionnariat, les garanties offertes pour l'exécution du bail, les projets concernant les travaux éventuels du nouveau preneur.

- la cession ne pourra intervenir qu'en présence du bailleur dûment convoqué à cet effet au moins 15 jours à l'avance.

- le concours du bail n'emportera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de la cession, ni novation quelconque aux stipulations locatives en vigueur.

Le preneur demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail, pendant toute la durée de celui-ci et de ses renouvellements successifs.

Une copie de la cession enregistrée devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du code civil.

11.2.3 Droit de préemption urbain

(...)

Dans les 10 jours de la transmission de la déclaration préalable à la Commune, le preneur s'engage à en informer le bailleur en lui notifiant concomitamment par lettre avec accusé de réception où acte extrajudiciaire le projet de cession dans les conditions de l'article 10.2.3 susvisé. Ce n'est qu'à défaut de préemption par la Commune dans les 2 mois de la déclaration préalable qui lui aura été transmise que le bailleur pourra exercer le droit de préemption prévu à son profit dans les conditions de l'article 10.2.3 ci-dessus »

Seuls les renouvellements de bail du 31 mai 2012 et du 14 janvier 2022 ont été annexés à la promesse, le VENDEUR et le BAILLEUR n'étant pas possession du bail du 25 janvier 1988.

- DECLARATIONS CONCERNANT LE BAIL-

LE VENDEUR DECLARE CE QUI SUIT :

✎ Il n'est intervenu aucune modification des lieux loués qui n'ait été autorisée par le Bailleur et la désignation des lieux qui y figure est strictement conforme à l'état actuel des locaux.

✎ Il est à jour du paiement des loyers et des charges.

✎ Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti.

✎ Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivré par le Bailleur avec lequel il n'existe aucun différend.

✎ Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, tant par le titulaire actuel que par ses prédécesseurs, susceptible de permettre au Bailleur de refuser le renouvellement du bail, sans payer d'indemnité d'éviction.

✎ A sa connaissance, la capacité juridique de la personne ayant consenti le bail ouvre droit à son renouvellement ou au paiement de l'indemnité d'éviction.

✎ Avoir satisfait aux charges, conditions et obligations du bail et avoir régulièrement payé les loyers et les charges.

✎ N'avoir jamais été assigné en résiliation de bail pour infraction aux clauses du bail et/ou non-paiement à bonne date des loyers et des charges.

✎ Il n'existe actuellement aucune procédure et aucun litige en cours avec le Bailleur ou son mandataire, et aucun agissement du VENDEUR n'est de nature à ouvrir le droit pour le Bailleur de s'en prévaloir dans le cadre d'une procédure quelconque.

✎ Il n'a jamais exercé dans les lieux loués aucune activité commerciale autre que celles prévues au bail et n'a jamais demandé à bénéficier d'aucune déspecialisation.

✎ Il s'oblige à régler ou à rembourser à son successeur tous rappels de loyers, charges et accessoires qui pourraient être dus par suite de révision amiable ou judiciaire et qui s'appliqueraient à une période antérieure au jour de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR. Il s'oblige également à supporter tous les éventuels frais de procédure, d'experts ou d'avocats exposés pour arriver à cette révision et le coût de tous actes qui seraient dressés dans ce cadre.

✎ En outre, il a parfaite connaissance qu'il restera garant et responsable solidairement avec ses cessionnaires tant du paiement du loyer et des charges que de la bonne exécution des charges et conditions du bail en cours pendant un délai de trois ans à compter de la date du présent acte.

✎ Il reconnaît enfin que l'ACQUEREUR est purement et simplement subrogé dans tous ses droits, procédures, actions ou obligations, droit au renouvellement dudit bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus-énoncés et de tous autres, sans exception ni réserve ; tous les droits du VENDEUR étant transportés au bénéfice de l'ACQUEREUR.

✎ Il est expressément précisé que la reproduction de certaines clauses du bail aux présentes ne l'est qu'à titre énonciatif et indicatif, et ne saurait en aucun cas constituer novation ni substitution totale ou partielle du bail, dont la copie a été annexée à la promesse de cession.

✎ Les clauses dudit bail régissent seules les droits et obligations des parties.

DE SON CÔTÉ, L'ACQUEREUR DECLARE CE QUI SUIIT :

✎ Avoir parfaite connaissance du bail qui lui a été communiqué par le VENDEUR.

✎ Il s'engage vis-à-vis du bailleur au paiement des loyers et charges, ainsi qu'à l'entière exécution des clauses et conditions du bail à compter du jour de la prise de possession.

✎ Il s'engage à rembourser au VENDEUR, le jour de la signature des présentes, le montant du dépôt de garantie.

✎ Il s'engage également à rembourser au BAILLEUR, sur première demande de celui-ci, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères due pour 2022.

-RENONCIATION DU BAILLEUR A SON DROIT DE PREEMPTION-

Le BAILLEUR, qui a été destinataire du projet d'acte sur lequel il n'a émis aucune observation, a indiqué à son rédacteur qu'il n'entendait pas mettre en œuvre son droit de préemption, que rien ne s'opposait à la cession et qu'il n'entendait pas intervenir à la vente. Il a par ailleurs dispensé l'ACQUEREUR de lui signifier l'acte selon les formalités prévues par l'article 1690 du Code civil (annexe 7).

-ETABLISSEMENT D'UN CONSTAT-

Le rédacteur des présentes a informé les Parties sur les dispositions d'ordre public édictées par l'article L 145-40-1 du Code de Commerce qui prévoit notamment :

« Lors de la prise de possession des locaux (...) en cas (...) de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds (...) un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. (...) »

- DIAGNOSTICS TECHNIQUES -

Le VENDEUR remet un diagnostic technique immobilier établi le 25 avril 2022, incluant :

- ⇒ Une attestation de surface habitable
- ⇒ Le dossier technique amiante (DTA)
- ⇒ L'état des risques et pollution (ERP)
- ⇒ Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

	CONCLUSIONS
Métrage	Surface habitable totale : 80,59 M2 / surface au sol total : 100,89 M2
Etat Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Etat des Risques et Pollutions	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011 ENSA : l'immeuble n'est pas concerné par un plan d'exposition aux bruits ENSA : aucune nuisance aérienne n'a été identifiée sur le bien
DPE	DPE vierge / consommation non exploitable / n° enregistrement ADEME : 2292T0970919F

Le diagnostic figure en **annexe 8**.

Le rédacteur informe par ailleurs les parties de l'obligation faite à l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, aucune déclaration de cette nature n'a été faite.

-ACCESSIBILITE HANDICAPE-

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R. 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu :

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1 ^{ère}
de 701 à 1500 personnes	2 ^{ème}
de 301 à 700 personnes	3 ^{ème}
Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	4 ^{ème}
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5 ^{ème}

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette réglementation et de la situation du fonds à cet égard. Il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

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

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

-PURGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE-

La commune de CHAVILLE a indiqué renoncer à son droit de préemption (**annexe 9**).

-DECLARATIONS SUR LA CONSISTANCE DU FONDS DE COMMERCE-

1°) Sur les agencements et installations

Le VENDEUR déclare :

☞ Que toutes les installations du fonds de commerce sont, sous réserve de leur usure normale, en bon état de marche et de fonctionnement, notamment celles de distribution d'eau, d'électricité, de téléphone et de chauffage ainsi que les cheminées et conduits de ventilation, sous les réserves qui précèdent et figurant aux diagnostics techniques annexés aux présentes.

☞ Que ces installations ont toutes été régulièrement installées mais peuvent ne pas répondre aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité actuellement en vigueur.

☞ Qu'à la connaissance, le fonds ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation.

☞ Qu'il n'existe à ce jour aucune injonction en cours émanant de qui que ce soit, d'effectuer des travaux concernant la mise en conformité des installations ou des locaux aux normes actuellement en vigueur de salubrité, hygiène et sécurité et que les injonctions antérieures en matière de mises aux normes ou en conformité qu'il aurait pu recevoir ont été entièrement satisfaites quant aux obligations qu'elles pouvaient contenir.

☞ N'être informé d'aucune mesure de coercition en la matière qui serait à l'étude et n'avoir reçu aucune injonction émanant de la mairie.

☞ Et n'avoir reçu aucune injonction de la ville ou du bailleur d'avoir à faire le ravalement de l'immeuble.

2°) Sur la situation générale du fonds et sur les contrats en cours

Le VENDEUR déclare :

☞ Avoir la pleine propriété et la libre disposition du fonds de commerce, objet des présentes et de tous les éléments qui le composent, dont aucun n'est saisi, confisqué ou susceptible de l'être, et ne fait l'objet d'un contrat de crédit-bail, de prêt, de dépôt, de location ou de leasing.

☞ Que l'activité présentement exercée dans le fonds est conforme au bail.

☞ Qu'il est régulièrement immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE au titre des locaux loués sous le numéro 828 969 634.

☞ Que l'immeuble dans lequel le fonds est exploité n'est pas frappé d'expropriation, déclaré insalubre ou susceptible de l'être et n'est grevé d'aucune mesure exceptionnelle ou de servitude grave susceptible de s'opposer à la cession ou à la poursuite de l'exploitation du fonds dans les mêmes conditions. Un certificat d'urbanisme a été délivré par la mairie de CHAVILLE le 31 mars 2022 dont l'ACQUEREUR a pris connaissance (annexe n°10).

☞ Qu'à sa connaissance, il n'existe aucun projet commercial ou d'urbanisme susceptible à court terme d'affecter directement ou indirectement l'exploitation du fonds de commerce.

☞ Qu'il n'existe à ce jour aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense, qu'aucune instance de cette nature n'est raisonnablement prévisible, et qu'il n'existe non plus aucune poursuite, action ou fait quelconque susceptible d'entraîner la fermeture du fonds ou de troubler de quelque manière que ce soit son exploitation.

☞ Que ledit fonds de commerce est ouvert à la clientèle :

- du mardi au samedi : de 7 h.30 à 13 h.00 et de 15 h.00 à 19 h.00.
- et qu'il est fermé le dimanche après-midi et le lundi
- fermeture annuelle : 4 ou 5 semaines

☞ Qu'il n'a souscrit aucun contrat de crédit-bail, leasing ou lease-back, ni de contrat de location pour du matériel servant actuellement à l'exploitation du fonds de commerce cédé.

☞ Qu'il n'existe aucun contrat ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestation de services, à l'exception d'un contrat d'affichage publicitaire télévisuel, lequel n'est pas repris par l'ACQUEREUR, et des contrats de concession de services publics relatifs à l'électricité, le gaz, l'eau (EDF), et le téléphone (CIEL TELECOM).

☞ S'obliger à signer tous avenants de transfert des contrats repris et prêter son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique portant le numéro d'appel 01 47 50 41 92 profite à l'ACQUEREUR.

☞ Faire son affaire personnelle et à ses frais de la résiliation des contrats en cours non-repris par l'ACQUEREUR. Pour le cas où celui-ci découvrirait, nonobstant les déclarations faites par le VENDEUR, un contrat ayant une obligation d'achat de marchandises ou une toute autre obligation, ce contrat serait exclu de la cession et serait résilié aux frais exclusifs du VENDEUR.

3°) Sur sa situation personnelle

Le VENDEUR déclare :

☞ Ne pas faire l'objet d'une déclaration de cessation de paiements ; ni d'un jugement de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire et ne pas être actuellement sous le contrôle ou soumis à l'enquête d'un administrateur judiciaire.

☞ Être à jour dans le paiement de ses impôts directs ou indirects, de ses cotisations sociales (URSSAF, caisses de maladie et de retraite) et qu'aucun contrôle n'est en cours, ni aucun litige pendant devant une administration.

☞ Ne pas avoir été l'objet d'infractions ou de poursuites concernant l'exploitation du fonds vendu et de nature à entraver ladite exploitation ou de troubler la jouissance paisible de ce fonds et notamment d'infractions et poursuites en matière de police des mœurs, recel, atteintes à l'ordre public, législations sur les jeux, les stupéfiants et les licences de débits de boissons.

☞ Ne faire l'objet d'aucune mesure ou décision restreignant sa capacité civile.

☞ Ne faire l'objet d'aucune action ou instance tant en demande qu'en défense relative à la propriété du fonds vendu.

☞ N'avoir consenti à quiconque, pour le fonds de commerce, objet des présentes, une promesse de vente ou une priorité d'achat en cours de validité.

☞ Que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds et à une jouissance paisible de ce dernier pour l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR déclare en outre :

☞ Avoir été informé par le rédacteur des présentes des incidences fiscales de la vente du fonds en matière de taxation des plus-values dégagées par ladite vente et de taxation immédiate des revenus de l'année en cours.

☞ Et dépendre pour ses déclarations fiscales du Centre des Impôts suivant :

Service des Impôts des Entreprises de SEVRES – 8 avenue de l'Europe – 92311 SEVRES CEDEX

4°) Le VENDEUR, d'une manière générale, s'oblige et déclare :

☞ Délivrer le fonds de commerce conformément aux stipulations du présent acte et en application des dispositions des articles 1603 et suivants du Code civil.

☞ Garantir à l'ACQUEREUR les vices cachés du fonds de commerce vendu et, dans les termes des articles 1641 et suivants du Code civil, l'exactitude des énonciations faites dans l'acte concernant, notamment, l'origine de propriété, les charges éventuelles grevant le fonds, les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation pour les trois derniers exercices, *etc.*

- DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR -

L'ACQUEREUR, connaissance prise des déclarations qui précèdent du VENDEUR, lui en donne acte et déclare ce qui suit :

1°) État des lieux et du matériel

Il prend le fonds de commerce, les objets mobiliers, le matériel, les agencements et installations dans l'état où le tout se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sous les réserves précédemment exposées, sans pouvoir demander au VENDEUR aucune indemnité ou diminution du prix, pour quelque cause que ce soit, dans la mesure où les déclarations faites à ce sujet par le VENDEUR se révéleront exactes.

2°) Impôts et cotisations

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, au prorata du temps couru, les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature dus à compter du jour de la prise de possession et satisfera à toutes les obligations de ville et de police.

Il remboursera au VENDEUR sur présentation par ce dernier de l'avis d'imposition de l'année de la cession, au prorata du temps couru, la cotisation foncière des entreprises acquittée par ce dernier.

* Montant de la cotisation foncière des entreprises en 2021 : 880 €

Pour la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), chacune des Parties procédera à sa propre déclaration et fera son affaire personnelle du paiement de cette contribution.

3°) Bail Commercial

Il acquittera exactement aux lieux et place du VENDEUR aux dates et de la manière indiquée au bail, les loyers, charges et prestations relatifs aux locaux et exécutera fidèlement toutes les charges et conditions du bail cédé.

Il s'engage à régler au bailleur la régularisation des loyers, charges, impôts et taxes, qui seraient dus pour la période antérieure à la cession dont il obtiendra remboursement par le VENDEUR sur justificatif.

4°) Contrats en cours

Il exécutera, à compter du jour de la prise de possession, tous les contrats souscrits par le VENDEUR et repris, et notamment ceux relatifs aux services des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, et en acquittera exactement les primes, cotisations, abonnements et redevances.

En outre, il en fera opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.

5°) Assurances

Le fonds de commerce présentement cédé est actuellement assuré auprès de SOGESSUR.

Ce contrat qui ne sera pas transféré sera résilié par le VENDEUR, l'ACQUEREUR s'engageant à souscrire une nouvelle police d'assurance à son nom le jour de son entrée en jouissance.

6°) Déclarations diverses

L'ACQUEREUR déclare :

☞ Ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et remplir toutes les conditions de capacité exigées par la loi pour exploiter le fonds et exercer l'activité professionnelle de boucher / charcutier. A cet égard, le rédacteur des présentes a dûment appelé l'attention de l'ACQUEREUR sur les dispositions de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 et du décret d'application n°98-247 du 2 avril 1998 exigeant une qualification pour l'exercice de certaines activités et notamment pour celle d'entreprise de boucherie.

☞ Avoir examiné à sa convenance les locaux, installations, équipements et matériel garnissant le fonds et les bilans comptables du VENDEUR.

✎ Avoir pris connaissance des renseignements d'urbanisme délivrés par la mairie de CHAVILLE le 31 mars 2022 sur la situation de l'immeuble dans lequel s'exploite le fonds présentement vendu, lesquels sont annexés aux présentes.

✎ Connaître les normes actuelles de sécurité, de salubrité et d'hygiène et de législation du travail et faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR de toutes mises aux normes ou en conformité qu'il pourrait recevoir postérieurement à l'achat du fonds, pour autant qu'il ne s'agirait pas de rappel de prescriptions notifiées au VENDEUR avant la date de la cession.

✎ Avoir, préalablement aux présentes, pu évaluer la capacité commerciale du fonds et son potentiel de clientèle et avoir étudié la capacité dudit fonds pour le remboursement des crédits sollicités pour l'achat de ce fonds.

✎ Avoir examiné à sa satisfaction les chiffres comptables de l'exploitant actuel du fonds de commerce qui lui a été fourni sur les trois dernières années au moins, et avoir pu examiner la réalité des recettes réalisées et l'importance des dépenses nécessaires au bon fonctionnement du fonds de commerce.

✎ Et avoir souscrit un contrat d'assurance pour le fonds de commerce objet des présentes.

-INTERDICTION DE SE RETABLIR-

Le VENDEUR s'interdit formellement pendant un délai de **2 années** à dater de ce jour, d'acquérir, créer ou exploiter et de participer ou de s'intéresser directement ou indirectement, même comme commanditaire, associé, gérant, employé ou dirigeant dans l'exploitation d'un fonds de commerce similaire à celui présentement vendu, le tout dans un rayon de **3000 mètres** à vol d'oiseau du siège du fonds vendu, à peine de tous dommages-intérêts envers l'ACQUEREUR ou ses ayants-causes sans préjudice de leur droit de demander la fermeture du fonds exploité au mépris des présentes conventions, et même, si bon leur semble, la résiliation de la vente intervenue.

-PRIX-

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de :

DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000 €), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour :	225.000 €
- aux éléments corporels pour :	25.000 €

La ventilation ci-dessus est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions de l'article L.141-5 du Code du Commerce et les Parties conviennent d'un commun accord entre elles que cette ventilation ne peut donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à l'évaluation des éléments pris isolément, le prix ainsi fixé représentant dans l'esprit des parties la valeur intrinsèque du fonds de commerce cédé dans son intégralité.

Lequel prix de 250.000 € euros est réglé de la façon suivante :

- **12.500 €** réglés le jour de la régularisation de la promesse de vente par l'ACQUEREUR par chèque remis à Maître Jean de ROUX, désigné en qualité de séquestre par les parties.

- **237.500 €** réglés ce jour par l'ACQUEREUR, suivant prêt accordé par la BNP PARIBAS pour parfaire le prix d'acquisition dudit fonds de commerce et régularisé par acte séparé dès avant les présentes, hors la présence du rédacteur, en vertu duquel un virement a été fait sur le sous-compte CARPA n° I40 191 de Maître Jean de ROUX.

Le VENDEUR donne à l'ACQUEREUR quittance de la somme totale de 250.000 €.

-ORIGINE DES FONDS-

Conformément aux dispositions de la loi n° 90-614 du 12 juillet 1990 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, codifiée par les articles L 561-1 et suivants du Code Monétaire et Financier dont l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

-MARCHANDISES-

Les marchandises et le stock qui seront repris par l'ACQUEREUR feront l'objet d'un règlement direct entre les parties qui n'excédera pas 2.000,00 € HT.

-PROPRIETE ET JOUISSANCE-

L'ACQUEREUR sera propriétaire du fonds à compter du **25 juillet 2022**

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle et effective.

En conséquence, il pourra, à partir de cette date, exercer tous droits et prérogatives attachés à ce fonds et prendre la qualité commerciale de « **Successeur du Cédant** ».

-CONSTITUTION DE SEQUESTRE-

Les parties conviennent de déposer la totalité du prix de vente pendant les délais légaux d'opposition et jusqu'à ce qu'il soit légalement disponible, à Maître Jean de ROUX, avocat au Barreau de PARIS, choisi en qualité de dépositaire amiable, à charge de déposer les fonds ainsi reçus à la CARPA.

L'ACQUEREUR autorise le VENDEUR à employer les fonds déposés, en tout ou en partie, en titres émis par un organisme de placements collectifs agréé par la CARPA, garantissant la représentation et la liquidité des fonds placés. Dans le cadre de cette mission, la CARPA, sur instructions de l'avocat sera seule habilitée à acquérir et à vendre les titres de placement.

Le VENDEUR bénéficiera des produits financiers en résultant, l'établissement financier étant chargé d'effectuer les formalités et déclarations ainsi que tous prélèvements prévus par la réglementation.

De convention expresse entre les parties et pour garantir l'ACQUEREUR du rapport des mainlevées et certificats de radiation de tous privilèges, inscriptions ou oppositions et empêchements, la totalité de ce prix sera affectée à titre de gage et nantissement au profit de l'ACQUEREUR qui accepte. Le nantissement portera de plein droit sur tous les effets, titres

ou sommes d'argent représentatifs de ce prix et se reportera sur tous placements effectués et sur les produits desdits placements.

Les parties confèrent au séquestre le mandat ci-après détaillé :

1°) Le séquestre remettra au VENDEUR le montant du dépôt après l'expiration des délais légaux d'opposition mais seulement sur justification :

- de la radiation des inscriptions pouvant grever le fonds,
- du règlement ou de la mainlevée des oppositions qui auront pu être pratiquées,
- du paiement des impôts visés à l'article 1684.1 du Code Général des Impôts et notifiés par l'Administration Fiscale dans les délais prévus pour l'application de cet article.
- du paiement des arriérés de loyers, charges, indemnités d'occupation dus par le VENDEUR au bailleur.

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

2°) S'il subsiste des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds, le séquestre pourra employer les fonds détenus par lui à la répartition du prix entre les créanciers du VENDEUR, lequel se réserve le droit de demander par voie de référé le cantonnement de toutes oppositions et l'autorisation de toucher le surplus disponible.

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

▪ soit par la remise au VENDEUR, hors la présence et sans le concours de l'ACQUEREUR, des sommes déposées, éventuellement majorées des produits financiers ou de leur reliquat après paiement des créanciers, dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée définitive du nantissement du prix.

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

En aucun cas, le séquestre ne pourra être déclaré débiteur personnellement d'une quelconque somme en principal, intérêts, frais ou accessoires.

Les honoraires de séquestre, fixés à 1% HT du prix de la vente, de répartition du prix de la vente et de mainlevées et radiations de privilèges seront à la charge du VENDEUR qui s'oblige à les payer.

- ACCEPTATION DU MANDAT DE SEQUESTRE -

Aux présentes est intervenu :

Maître Jean de ROUX, avocat au Barreau de PARIS
14 rue Clément Marot – 75008 PARIS

Lequel déclare accepter le mandat de séquestre lui ayant été confié dans les termes ci-dessus.

Et, Maître Jean de ROUX a signé :

Maître Jean DE ROUX

✓ Certified by *you sign*

-ELECTION DE DOMICILE-

La présente vente sera publiée conformément à la Loi et les oppositions seront reçues, s'il y a lieu, pour les correspondances, au Cabinet de Maître Jean de ROUX, 14 rue Clément Marot - 75008 PARIS, sus-dénommé en sa qualité de séquestre, et pour la validité, à l'adresse du fonds cédé.

Les parties font élection de domicile, à savoir :

- L'ACQUEREUR : au fonds de commerce, objet des présentes.
- LE VENDEUR : à son siège social.

-DECOMPTES RESPECTIFS-

Les décomptes respectifs liés aux différents proratas (sommes payées d'avance ou à payer au titre des contrats, impôts et taxes, loyers et charges, dépôt de garantie, etc.) font l'objet d'un décompte établi par les Parties à la date de ce jour, par acte séparé.

La Partie qui sera débitrice de l'autre au titre des décomptes respectifs s'engage à la rembourser dès l'arrêté des décomptes définitifs.

-PUBLICITE-

En vertu des dispositions de l'article R. 123-212 du Code de commerce, l'ACQUEREUR devra requérir du greffe du Tribunal de commerce compétent la publication de l'avis concernant la présente cession dans un journal d'annonces légales ainsi qu'au bulletin officiel des annonces légales (BODACC) et en justifier au VENDEUR.

-FRAIS ET ENREGISTREMENT-

Tous les frais, droits et honoraires de l'acte de vente seront à la charge de l'ACQUEREUR.

Les honoraires de rédaction de l'acte s'élèvent à 2 % du prix de cession H.T

Il s'oblige également à régler les droits d'enregistrements dont le montant s'élève à **SEPT MILLE HUIT CENT DIX EUROS (7.810 €)** à l'ordre du TRESOR PUBLIC et à verser une provision au rédacteur des présentes en vue du règlement des publications et des débours.

-INSCRIPTIONS AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES-

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la formalité de modification au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE à laquelle tout commerçant est tenu, de manière que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et ce, dans un délai de trente (30) jours à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Le VENDEUR s'oblige également à faire son affaire personnelle de la formalité de modification au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE dont il est tenu, de manière que l'ACQUEREUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et ce, dans un délai de trente (30) jours à compter du jour de l'entrée en jouissance. Il devra notamment procéder aux formalités légales de transfert de son siège social dans le délai d'un mois à compter des présentes.

-NOTIFICATION ET AVIS AUX ADMINISTRATIONS FISCALES-

Le VENDEUR, en application de l'article 201 du Code général des impôts, devra fournir 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 quarante-cinq (45) jours à compter de la publication de la cession dans un journal d'annonces légales.

Il notifiera également dans les délais prévus par la Loi, sa cessation d'activité aux Contributions Directes, Indirectes et à l'URSSAF dont dépend le fonds cédé et il s'oblige également à régler toutes sommes et cotisations qui leur sont dues dans les délais prévus par la Loi et les décrets.

-REMISE DES TITRES-

Le VENDEUR remet ce jour à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît :

- Un exemplaire original du bail ;
- Une copie de l'acte antérieur d'acquisition du fonds par le VENDEUR ;
- Les clés des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ;

-EXCLUSION DU REGIME DE L'IMPREVISION LEGALE-

En conséquence des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même les circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des parties.

-INFORMATION ET AFFIRMATION DE SINCERITE-

Maître Jean de ROUX a informé les parties qui le reconnaissent, des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité.

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts et par l'article 1202 du Code civil, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

-DECHARGE DU REDACTEUR-

Les parties reconnaissent, déclarent et attestent expressément :

- ✎ Que les présentes ont été rédigées à leur demande et sur les indications par elles fournies ;
- ✎ Que les conditions de la présente cession ont été librement discutées et traitées entre elles, en toute connaissance de cause, après l'étude personnelle de l'affaire, sans le concours ni l'intervention du rédacteur des présentes ;
- ✎ Que la lecture du présent acte leur a été faite avant la signature de celui-ci et qu'elles en ont chacune suivi la lecture et qu'un exemplaire leur a été remis ;
- ✎ Qu'elles ont été invitées à poser toutes questions sur le texte et l'esprit de l'acte objet des présentes, à la suite desquelles le rédacteur des présentes leur a communiqué tous éclaircissements, les renseignant ainsi pleinement sur la portée et les conséquences de leurs engagements ;
- ✎ Vouloir par conséquent ratifier le présent acte en pleine connaissance de cause.

En conséquence de quoi les parties donnent expressément et irrévocablement au rédacteur des présentes, décharge pure et simple, entière et définitive quant à sa mission.

-INTERMEDIATION-

Les parties reconnaissent que les pourparlers ayant abouti à la signature de la présente vente ont été initiés et négociés entre eux par la société « BEAUDOIN CONSEIL ET INVESTISSEMENT », dont le siège social est 10 rue Danville - 75014 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°520 599 804, selon mandat n°1145 en date du 1^{er} octobre 2021.

En vertu de ce mandat, l'ACQUEREUR verse ce jour à la société « BEAUDOIN CONSEIL ET INVESTISSEMENT » une somme de DIX MILLE EUROS HT (10.000 € HT), soit DOUZE MILLE EUROS TTC (12.000 € TTC), à titre d'honoraires de négociations et d'intermédiation, qui lui en donne bonne et valable quittance.

-LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES-

Les Parties ont été informées de ce que le rédacteur du présent acte met en œuvre des traitements de données à caractère personnel afin de lui permettre d'assurer la gestion, la facturation et le suivi des dossiers de ses clients. Ces données sont nécessaires pour la bonne gestion des dossiers clients et sont destinées aux services habilités du cabinet du rédacteur.

Conformément à la loi Informatique et libertés, les personnes physiques disposent d'un droit d'accès aux données les concernant, de rectification, d'interrogation, d'opposition pour motif légitime et à la prospection.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données (RGPD) les personnes physiques disposent de droits à la limitation, à l'oubli et à la portabilité des données à caractère personnel.

-ATTRIBUTION DE JURIDICTION-

Pour les litiges qui pourraient survenir au sujet du présent acte de la vente, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents situés dans le ressort du fonds de commerce.

-ANNEXES-

1. Liste du matériel et agencements en date du 25 juillet 2022
2. État des inscriptions délivré par le greffe du Tribunal de commerce de Nanterre à jour au 21 juillet 2022
3. Bilan de la société ERNOULT relatif à l'exercice 2021 / 2022
4. Attestation de chiffre d'affaires du cabinet DBF AUDIT du 1^{er} avril au 30 juin 2022
5. Rupture conventionnelle de M. Guillaume ERNOULT et attestation d'homologation
6. Lettre de notification de la cession à M. Guillaume ERNOULT et réponse de sa part
7. Mail du bailleur du 13 mai 2022 à Maître Jean de ROUX
8. Diagnostic technique immobilier
9. Renonciation de la mairie de Chaville à son droit de préemption en date du 5 avril 2022
10. Certificat d'urbanisme délivré par la mairie de Chaville le 31 mars 2022
11. Extrait KIBS de la BOUCHERIE LIMOUSINE (ex-BOUCHERIE DES CHANTIERS)
12. Extrait KBIS de la société ERNOULT à jour au 22 juillet 2022

Il est rappelé que les annexes listées ci-dessous ont été remises en main propre aux parties lors de la signature de la promesse synallagmatique de vente :

1. Extrait Kbis de la société ERNOULT
2. Liste du matériel et agencements en date du 21 mars 2022
3. Acte de cession de fonds de commerce en date du 29 juin 2017
4. Renouvellement au bail du 31 mai 2012
5. Renouvellement au bail du 14 janvier 2022
6. Facture de loyer de 14 janvier 2022
7. État des inscriptions à jour au 7 mars 2022
8. Attestation du cabinet DBF AUDIT chiffre d'affaires et résultat net 2018 / 2019
9. Attestation du cabinet DBF AUDIT chiffre d'affaires et résultat net 2019 / 2020
10. Attestation du cabinet DBF AUDIT chiffre d'affaires et résultat net 2020 / 2021
11. Diagnostic de performance énergétique (DPE) en date du 17 mai 2017
12. Fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA) en date du 18 mai 2017
13. Bulletins de salaire de janvier et février 2022 du salarié en exercice

Les parties le reconnaissent et dispensent le rédacteur des présentes de leur communiquer à nouveau ces pièces.

Le présent acte fait à PARIS,

Le 25 juillet 2022

Et établi sur 21 pages numérotées de 1 à 21, sous signature électronique

Le VENDEUR

**Pour la société ERNOULT
Monsieur Philippe ERNOULT**

Philippe ERNOULT

✓ Certified by  yousign

L'ACQUEREUR

**Pour la Société BOUCHERIE LIMOUSINE
Monsieur Marc DAVRIL**

Marc DAVRIL

✓ Certified by  yousign

signature CHAVILLE

ID bbd532e6-aa56-43bf-8f24-ce1dc0f14df4

Sending date 2022-07-25 10:03:59 UTC | Expiration date 2023-01-25 22:59:00 UTC

Signed by
Philippe ERNOULT✓ Certified by  yousign BEAUDOIN CONSEIL ET INVESTISSEMENT

Sender



Type	User
ID	ae9d26a1-491b-4e7a-a23c-3ddb5bba9ca6
First name	Aurélia
Last name	Martyanoff
Email address	contact@beaudoinimmobilier.com
Phone number	+33660825313
Organization	BEAUDOIN CONSEIL ET INVESTISSEMENT
IP address	92.174.58.184

 Signer

Signer

First name	Philippe
Last name	ERNOULT
ID	57ec8dbd-e7a1-45de-baa3-0ce17a8ef5be
Email address	philippe.ernoult@gmail.com
Phone number	+33699192423
IP address	185.228.230.240

Authentication

Mode	sms
OTP code	977980
Authentication validated at	2022-07-25 10:05:26 UTC

Signature

Signature context	Signed via the link sent to the signer's email address
Consent given at	Signature process completed at
2022-07-25 10:05:30 UTC	2022-07-25 10:05:31 UTC

 Documents

Document #1

acte de cession CHAVILLE.pdf

acte de cession CHAVILLE.pdf

ID	Initial hash (sha256)	Mime type
ad65ec44-3590-4e6a-8b2e-615ac4fb1fbc	bb334ee6471ed5db16d5c5526c671900f1b33ad29fbc97365af164b873f0eb4	application/pdf

Signature #1 Signed by Philippe ERNOULT

Hash (sha256)

cc65148b39ab2e1dde31c099a5756b475eab16e99ee0881c5ff4a094b58a617f

Certificate

DN

CN=YOUISIGN, C=FR, O=YOUISIGN, 2.5.4.97=NTRFR-794513986, OU=0002 794513986, serialNumber=2021-01-08 17:33:42:982

Hash (sha256)

3ed723239e7c04856f11d2a3f6f605ac439ec368a9d5de23874183c09aa26a6b

Generated at

2021-01-08 16:33:43 UTC

OID

1.2.250.1.302.1.13.1.0

signature CHAVILLE

ID bbd532e6-aa56-43bf-8f24-ce1dc0f14df4

Sending date 2022-07-25 10:03:59 UTC | Expiration date 2023-01-25 22:59:00 UTC

Signed by

Maître Jean DE ROUX

✓ Certified by  yousign BEAUDOIN CONSEIL ET INVESTISSEMENT

Sender



Type	User
ID	ae9d26a1-491b-4e7a-a23c-3ddb5bba9ca6
First name	Aurélia
Last name	Martyanoff
Email address	contact@beaudoinimmobilier.com
Phone number	+33660825313
Organization	BEAUDOIN CONSEIL ET INVESTISSEMENT
IP address	92.174.58.184

 Signer

Signer

First name	Maître Jean
Last name	DE ROUX
ID	b54b911d-1bdf-4f97-b712-c05043bc6c7e
Email address	jean.de.roux@gmail.com
Phone number	+33676635074
IP address	92.174.58.184

Authentication

Mode	sms
OTP code	426792
Authentication validated at	2022-07-25 10:06:04 UTC

Signature

Signature context

Signed via the link sent to the signer's email address

Consent given at	2022-07-25 10:06:10 UTC
------------------	-------------------------

Signature process completed at	2022-07-25 10:06:11 UTC
--------------------------------	-------------------------

 Documents

Document #1
acte de cession CHAVILLE.pdf
acte de cession CHAVILLE.pdf

ID	Initial hash (sha256)	Mime type
ad65ec44-3590-4e6a-8b2e-615ac41b1fbc	bb334ee6471ed5db16d5c5526c671900f1b33ad29fbc97365af164b873f0eb4	application/pdf

Signature #1 Signed by Maître Jean DE ROUX

Hash (sha256)
3e604391b713db777c0670542cb6cb46dfc76620c8f2b91578890dfa3d9d808e

Certificate

DN	Generated at
CN=YOUSIGN, C=FR, O=YOUSIGN, 2.5.4.97=NTRFR-794513986, OU=0002 794513986, serialNumber=2021-01-08 17:33:42:982	2021-01-08 16:33:43 UTC
Hash (sha256)	OID
3ed723239e7c04856f11d2a3f6f605ac439ec368a9d5de23874183c09aa26a6b	1.2.250.1.302.1.13.1.0

signature CHAVILLE

ID bbd532e6-aa56-43bf-8f24-ce1dc0f14df4

Sending date 2022-07-25 10:03:59 UTC | Expiration date 2023-01-25 22:59:00 UTC

Signed by

Marc DAVRIL

✓ Certified by  yousign BEAUDOIN CONSEIL ET INVESTISSEMENT

Sender



Type	User
ID	ae9d26a1-491b-4e7a-a23c-3ddb5bba9ca6
First name	Aurélia
Last name	Martyanoff
Email address	contact@beaudoinimmobilier.com
Phone number	+33660825313
Organization	BEAUDOIN CONSEIL ET INVESTISSEMENT
IP address	92.174.58.184

 Signer

Signer

First name	Marc
Last name	DAVRIL
ID	a722fa12-527c-47ce-8b03-d207f358b4a2
Email address	marcdavril78@gmail.com
Phone number	+33670583245
IP address	92.174.58.184

Authentication

Mode	sms
OTP code	954425
Authentication validated at	2022-07-25 10:06:22 UTC

Signature

Signature context	
Signed via the link sent to the signer's email address	
Consent given at	Signature process completed at
2022-07-25 10:06:26 UTC	2022-07-25 10:06:29 UTC

 Documents

Document #1

acte de cession CHAVILLE.pdf
acte de cession CHAVILLE.pdf

ID	Initial hash (sha256)	Mime type
ad65ec44-3590-4e6a-8b2e-d15ac4fb1fbc	bb334ee6471ed5db16d5c5526c671900f1b33ad291bcb97365af164b873f0eb4	application/pdf

Signature #1 Signed by Marc DAVRIL

Hash (sha256)
40e4d5d13e853939ba7ae3a8b8db3f9931dc5cdd4c450f0c7a7o3c83e35f8a0

Certificate

DN	Generated at
CN=YOU SIGN, C=FR, O=YOU SIGN, 2.5.4.97=NTRFR-794513986, OU=0002 794513986, serialNumber=2021-01-08 17:33:42:982	2021-01-08 16:33:43 UTC
Hash (sha256)	OID
3ed723239e7c04656ff1d2a316f605ac439ec368a9d5de23874183c09aa26a6b	1.2.250.1.302.1.13.1.0