

SELARL « P. DUFRENOY & ASSOCIES »

**EURL « BOULANGERIE VERMEULEN » / SARL
« INSTANT SUCRE »**

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

12 JUILLET 2019

SELARL AU CAPITAL DE 102 000 EUROS – R.C.S COMPIEGNE D 418 312 500

Siège social : Immeuble Hypérion – Carrefour Jean Monnet – BP 90607 – 60206 COMPIEGNE CEDEX

Tél : 03.44.23.29.10 – Fax : 03.44.23.29.11

Bureau secondaire : Village Mykonos – Bât A – 36 Avenue Salvador Allende – 60000 BEAUVAIS

Adresse mail : dufrenoy-et-ass@wanadoo.fr

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **La Société « BOULANGERIE VERMEULEN »**, Société à Responsabilité Limitée à associé unique au capital de 9 000 Euros, dont le siège social est à BAILLEUL SUR THERAIN (60930) – Place Maurice Segonds, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS sous le numéro 797 967 486,

Représentée aux termes des présentes par Monsieur Vincent VERMEULEN en sa qualité de gérant et unique associé de la Société.

Ci-après dénommée "LE VENDEUR",

SOUSSIGNEE DE PREMIERE PART,

ET :

- **La Société « INSTANT SUCRE »**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 10 000 Euros, dont le siège social est à BAILLEUL SUR THERAIN (60930) – Place Maurice Segonds, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS sous le numéro 852 038 272,

Représentée aux termes des présentes par Monsieur et Madame Christophe GIRARD en leur qualité de co-gérants et seuls associés de la Société.

Ci-après dénommée "L'ACQUEREUR",

SOUSSIGNEE DE SECONDE PART,

W

1

GC AG

ET :

- La **BANQUE CIC NORD OUEST**, Société Anonyme au capital de 230.000.000 Euros ayant siège social à LILLE CEDEX (59023) – 33 Avenue Le Corbusier – B.P. 567, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE sous le numéro 455 502 096,

Représentée par Monsieur Nicolas LEFEVRE dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Eric COTTE en l'Etude de Maître VERMUNT, Notaire à LILLE, le 11 Janvier 2019, agissant en sa qualité de Directeur Général de ladite Banque pour avoir été nommé à cette fonction par décision du Conseil d'Administration réuni le 20 Mai 2016, pouvoir l'autorisant entre autres à consentir au profit de telles personnes physiques ou morales toute substitution partielle ou totale de ces pouvoirs.

Non présente, mais représentée par Maître Patrice DUFRENOY – SELARL P. DUFRENOY & ASSOCIES, acceptant pour ladite Société, en vertu d'un pouvoir sous seings privés en date à LILLE du 09 Juillet 2019, qui demeurera annexé aux présentes après mention (ANNEXE 1),

Ci-après dénommée « LA BANQUE »,

SOUSSIGNEE DE TROISIEME PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, l'EURL « BOULANGERIE VERMEULEN », son représentant es-qualités, vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière à la SARL « INSTANT SUCRE », ses représentants es-qualités, qui accepte, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière,

Le fonds de commerce dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un fonds de commerce de boulangerie, pâtisserie sis et exploité à BAILLEUL SUR THERAIN (60930) – Place Maurice Segonds, pour l'exploitation duquel l'EURL « BOULANGERIE VERMEULEN » est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS sous le numéro 797 967 486 et à la Chambre de Métiers des Hauts de France sous le numéro 797 967 486 RM 060.

VU
GC AF
2

Ledit fonds comprenant :

1° - Les éléments incorporels comportant la clientèle, l'enseigne, le nom commercial et l'achalandage y attachés,

2° - Le droit au bail ci-après énoncé des lieux où le fonds est exploité, pour le temps qui en reste à courir,

3° - Le droit à la jouissance de la ligne téléphonique ayant pour numéro d'appel le 03.44.07.67.07, sous réserve d'agrément par l'opérateur téléphonique,

4° - Les objets mobiliers et le matériel servant à son exploitation décrits et estimés dans un état certifié sincère et véritable par les parties et qui demeurera annexé aux présentes,

5° - Toutes autorisations et autres titres ainsi que tous droits et facilités qui ont pu être accordés et obtenus pour le fonds cédé,

6° - Les marchandises en stock, propriété de l'EURL « BOULANGERIE VERMEULEN », garnissant le fonds cédé le jour fixé pour l'entrée en jouissance qui seront reprises d'après un inventaire contradictoire dressé entre les parties.

Ainsi que ledit fonds existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation à la demande de l'acquéreur qui déclare le bien connaître pour l'avoir attentivement visité, examiné en vue des présentes.

DECLARATIONS DU CEDANT

Le vendeur fait les déclarations suivantes en application des dispositions de l'article L 141-1 du Code de Commerce :

1° - Sur les inscriptions

Le vendeur déclare que le fonds vendu est grevé des inscriptions suivantes, ainsi qu'il résulte d'un état délivré par Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce de BEAUVAIS :

1.1. Inscription de nantissement de fonds de commerce

- Inscription n° 2013PN000181 du 31 Octobre 2013, pour un montant de 163 200 € prise au profit de la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS ayant siège à PARIS (75013) – 76-78 Avenue de France et dont domicile est élu en son agence sise à BEAUVAIS (60000) – 19/21 Place Jeanne Hachette.

VU

3

GC AG

1.2. Inscription de privilège de vendeur et d'action résolutoire

- Inscription n° 2013PV000038 du 31 Octobre 2013, pour un montant de 136 000 € prise au profit de la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS ayant siège à PARIS (75013) – 76-78 Avenue de France et dont domicile est élu en son agence sise à BEAUVAIS (60000) – 19/21 Place Jeanne Hachette.

1.3. Inscription de crédit bail en matière mobilière

- Inscription n° 2014CB000862 du 13 Août 2014, pour un montant de 15 840 € prise au profit de F L AUTO ayant siège à EVRY CEDEX (91038) – rue du Bois Sauvage.

Bien concerné : FIAT 1.6 Multijet 205 Pac 263006156113 DH-476-JS

Le vendeur, son représentant es-qualité, s'engage ici de la façon la plus formelle à rapporter mainlevée à ses frais des inscriptions sus-indiquées et de celles qui viendraient éventuellement à se révéler après la cession dans un délai maximum de SIX mois à compter des présentes.

Il s'engage par ailleurs à solder l'encours financier existant concernant le véhicule FIAT DOBLO, devant permettre la mainlevée de l'inscription prise au profit de la société "FL AUTO" le 13.08.2014.

2° - Sur l'origine de propriété

Le fonds de commerce présentement vendu appartient à l'EURL « BOULANGERIE VERMEULEN », son représentant es-qualités, pour l'avoir acquis de Monsieur et Madame Francis BOULOUIS aux termes d'un acte sous seings privés en date à BAILLEUL SUR THERAIN (Oise) du 28.10.2013, enregistré au Service des Impôts des Entreprises de BEAUVAIS (Oise) en date du 28.10.2013, Bordereau n° 2013/1193, Case n° 2.

L'entrée en jouissance a été fixée à compter du 29 Octobre 2013.

La vente a eu lieu moyennant le prix principal de 195 000 € s'appliquant :

- | | |
|---------------------------------------|-----------|
| - aux éléments incorporels pour | 150 000 € |
| - aux éléments corporels pour | 45 000 € |

Lequel prix a été payé au comptant en intégralité de la façon suivante :

- A concurrence de 59 000 € des deniers personnels de l'EURL « BOULANGERIE VERMEULEN », son représentant es-qualités.

- A concurrence de 136 000 €, au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS.

VU
GC AG

Origine de propriété antérieure :

Monsieur et Madame Francis BOULOUIS étaient propriétaires dudit fonds de commerce, pour l'avoir acquis à effet du 30.10.1986, moyennant le prix de 91 469,41 €.

3° - Sur le chiffre d'affaires et les résultats des trois dernières années**a) Sur le chiffre d'affaires**

	<u>Chiffres d'affaires H.T.</u>
Du 01.10.2015 au 30.09.2016	197 326 € H.T.
Du 01.10.2016 au 30.09.2017	199 810 € H.T.
Du 01.10.2017 au 30.09.2018	204 179 € H.T.

Le chiffre d'affaires H.T. réalisé pour la période du 1^{er} Octobre 2018 au 30 Juin 2019 s'élève à la somme de CENT SOIXANTE DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE DOUZE EUROS (162.972 €), ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par l'Expert Comptable du vendeur, annexée aux présentes.

b) Sur les résultats

	<u>Résultat net comptable</u>	<u>Résultat d'exploitation</u>
Du 01.10.2015 au 30.09.2016	5 966 €	12 184 €
Du 01.10.2016 au 30.09.2017	12 857 €	17 981 €
Du 01.10.2017 au 30.09.2018	15 351 €	20 262 €

L'acquéreur déclare être suffisamment informé par les déclarations annuelles faisant ressortir le bénéfice, le chiffre d'affaires et les documents comptables qu'il a consultés. Il dispense expressément le vendeur de lui communiquer la détermination du bénéfice de quantième en quantième.

L'acquéreur déclare expressément dispenser le vendeur de fournir le résultat net comptable et le résultat d'exploitation postérieur au 30.09.2018, la connaissance de ces éléments n'ayant été ni une condition substantielle ni un motif déterminant de son offre d'acquisition.

Il décharge de toute responsabilité à ce sujet, le vendeur et le rédacteur des présentes et renonce à invoquer toute nullité du présent acte qui pourrait résulter de la non indication du résultat net comptable et du résultat d'exploitation obtenu pour la période postérieure au 30.09.2018.

Le vendeur déclare en outre :

- que l'état des quintaux panifiés sur la période du 1er Janvier 2018 au 30 Juin 2019 établi est produit en annexe.

- que le fonds de commerce est fermé le Dimanche après-midi et le Lundi.

- qu'il est ouvert :

- . du Mardi au Vendredi de 6 H 30 à 13 H 00 et de 16 H 00 à 19 H 00.
- . le Samedi de 6 H 30 à 13 H 00 et de 16 H 00 à 18 H 00.
- . le Dimanche matin de 7 H 00 à 13 H 00.

- que le fonds a été fermé pour congés annuels la semaine de l'Ascension et tous les après-midi du mois d'Août, au titre de l'année 2018.

- que le chiffre d'affaires est réalisé à 100 % en magasin.

- que la liste des portages, des tournées, des dépôts et fournitures est la suivante : néant.

- que durant la dernière année écoulée, il n'y a eu aucune perte de fourniture, tournée, portage ou dépôt.

Le vendeur certifie et atteste que la liste figurant ci-dessus comporte l'intégralité des fournitures et livraisons, et que ces éléments ont été tenus pour essentiels et déterminants dans la valeur donnée au fonds.

VV
GL AG

- le vendeur déclare enfin que :

· la comptabilité est tenue par le CABINET ALTERETHIC sis à BEAUVAIS (60000) - 11 Avenue Pierre Bérégovoy – Tél : 03.75.00.03.10 - Fax : 09.72.54.75.89

4° - Sur le bail

1°) Propriétaire immobilier

Les locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité, appartiennent à la S.A. HLM du Département de l'Oise.

2°) Titre locatif

Les locaux loués ont été donnés à bail à l'EURL « BOULANGERIE VERMEULEN », aux termes d'un acte sous seings privés en date à BAILLEUL SUR THERAIN (Oise) du 28 Octobre 2013, pour une durée de NEUF années entières et consécutives qui ont commencé à courir à compter du 1^{er} Novembre 2013 pour se terminer le 31 Octobre 2022, moyennant un loyer annuel de 15 128 Euros H.T. payable mensuellement à terme échu.

Ledit loyer est stipulé révisable à l'expiration de chaque période triennale, proportionnellement à l'évolution de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

A ce titre il est repris littéralement ci-après les termes de l'article « 8-2 Disparition de l'indice » du bail commercial en date du 28.10.2013 :

« Dans le cas où l'indexation sur l'indice choisi deviendrait légalement et pratiquement inapplicable, les parties conviendront d'un nouvel indice ou d'un nouveau mode d'indexation, l'indexation étant considérée comme une condition essentielle du bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

A défaut par les parties de s'entendre sur le choix d'un nouvel indice, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis l'un par le bailleur et l'autre par le preneur, ou désignés d'office à la requête de l'une ou l'autre partie par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, lesquels experts pourront, en cas de désaccord, s'adjoindre un troisième expert désigné par le même Président à la requête de la partie la plus diligente.

L'application de cette indice ne pourra être éventuellement limitée que par des dispositions législatives ou réglementaires et réglementant l'usage. »

Compte tenu des révisions pratiquées, la dernière quittance de loyer fait état d'un loyer mensuel de 1 279,14 € H.T.

La taxe foncière est stipulée remboursable en totalité au bailleur ainsi que la taxe d'ordures ménagères.

Un dépôt de garantie d'un montant de 2 521,32 € correspondant à deux termes de loyer en principal a été versé lors de la conclusion du bail.

3°) Destination des lieux

Les lieux loués sont exclusivement destinés à l'exploitation d'un fonds de commerce de boulangerie, pâtisserie, confiserie, chocolat.

4°) Désignation des lieux

Ce bail porte sur des locaux sis à BAILLEUL SUR THERAIN (Oise) – Place Maurice Segonds, dont la désignation figurant audit bail suit :

DESIGNATION

Sur une parcelle de terrain figurant au cadastre de la Commune de BAILLEUL SUR THERAIN (Oise) - section AL, numéro 248, comprenant :

- Un local d'une superficie de 150 M² environ.

5°) Charges et conditions

L'acquéreur déclare avoir examiné à sa satisfaction le bail ci-dessus exposé et en avoir apprécié toutes les clauses et conditions par une copie dudit bail qui lui a été transmise préalablement à la régularisation des présentes. Les parties dispensent le rédacteur de les rappeler ici.

6°) Exécution des clauses du bail

- Les loyers et charges sont à jour, hormis le loyer du mois de Juillet qui sera prélevé sur les sommes détenues par le bailleur à titre de dépôt de garantie.
- La dernière quittance de loyer a bien été établie sur les bases ci-dessus.
- Aucune demande en révision de loyer n'a été délivrée au locataire depuis sa dernière fixation.
- La capacité juridique de la personne ayant consenti le bail ouvre au locataire le droit au renouvellement du bail ou au paiement d'une indemnité d'éviction.

- Aucune modification n'est intervenue dans la disposition des lieux loués depuis la conclusion du bail, susceptible de constituer un motif grave et légitime pouvant faire obstacle au renouvellement du bail au sens de l'article L 145-17 du Code de Commerce ou susceptible d'écarter les règles de plafonnement.
- Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation de droit à la location n'ont été délivrés par le bailleur avec lequel il n'existe aucun différend.
- Le fonds de commerce n'a pas été confié en gérance libre en infraction au bail ou aux dispositions légales.
- Aucun droit d'occupation, ni aucune sous-location n'a été consenti.
- Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, tant par son titulaire actuel que par ses prédécesseurs, susceptibles de permettre au bailleur d'en refuser le renouvellement sans payer d'indemnité d'éviction.
- Qu'il a été donné connaissance aux parties des dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de Commerce relatif à l'obligation de faire établir un état des lieux lors de toute cession de fonds de commerce.
- Que l'immeuble où est exercée son activité :
 - . n'est pas en péril ou déclaré insalubre,
 - . situé dans une zone à urbaniser en priorité ou d'aménagement différé, ni dans un secteur de rénovation.

ainsi qu'il ressort d'une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de BAILLEUL SUR THERAIN le 03.05.2019, remise ce jour à l'acquéreur.

- Le vendeur se fera rembourser directement par le propriétaire des locaux le dépôt de garantie qu'il a versé, à charge pour l'acquéreur de verser le dépôt de garantie directement entre les mains du bailleur.
- Que les charges et conditions du bail intègrent un article relatif à la cession du droit au bail libellé comme suit :

« Le preneur a la faculté de céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués, à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, dans la mesure où ce dernier exerce la même activité, sans que le bailleur puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.

Dans tous les autres cas, le preneur pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément préalable du bailleur.

En cas de cession de droit au bail jointe à la cession du fonds de commerce ou en cas de cession du simple droit au bail dûment autorisée, le vendeur devra rester garant à titre solidaire avec l'acquéreur au paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail ; il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail.

VV

GIC AG

La cession devra être constatée par acte sous seing privé ou acte authentique, auquel le bailleur sera appelé à concourir par notification effectuée au moins 15 jours avant la signature de l'acte de cession envisagée, ledit acte de cession devant reproduire l'obligation de garantie du vendeur, tel que visée au présent paragraphe.

La cession sera signifiée au bailleur dans les termes de l'article 1690 du Code Civil, sauf dispositions conventionnelles contraires prévues par les parties.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession, y compris l'apport du droit au bail à une société.

Le preneur ne pourra gager ou déléguer ses droits au présent bail.».

7°) Intervention du bailleur

La Société d'H.L.M. du Département de l'OISE, représentée par Monsieur Edouard DUROYON, a été informée de la cession à intervenir entre l'EURL « BOULANGERIE VERMEULEN » d'une part et la SARL « INSTANT SUCRE » d'autre part et a été invitée à intervenir à la cession.

Aux présentes, intervient :

Maître Patrice DUFRENOY, SELARL « P. DUFRENOY & ASSOCIES » sise à COMPIEGNE (60206) – Immeuble HYPERION – Carrefour Jean MONNET, agissant en qualité de mandataire spécial de la Société d'H.L.M. du Département de l'OISE en vertu d'une procuration sous seing privé qui lui a été conférée en date à BEAUVAIS (Oise) du 20 Juin 2019, dont la copie est demeurée ci-jointe annexée aux présentes,

Lequel es-qualité, après avoir pris connaissance de ce qui précède, déclare qu'il entend :

- prendre acte de la cession régularisée ce jour entre l'EURL « BOULANGERIE VERMEULEN » d'une part et la SARL « INSTANT SUCRE » d'autre part,
- accepter la SARL « INSTANT SUCRE » en qualité de nouveau locataire, au lieu et place du vendeur,
- dispenser les parties de toute signification de l'acte résultant des dispositions de l'article 1690 du Code Civil sous réserve qu'une copie de l'acte de cession soit communiquée au Bailleur dans les 60 jours des présentes,
- avoir pris connaissance que l'acte de cession est rédigé par la SELARL P. DUFRENOY & ASSOCIES, Avocats sur Compiègne.

VL

10

GL AG

Maître Patrice DUFRENOY, es-qualité, fait toutefois réserve de tous les droits et actions de la Société d'H.L.M. du Département de l'OISE contre la société venderesse, aussi bien pour le paiement des loyers que pour l'exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, entendant que le consentement donné n'emporte aucune novation ni dérogation à ses droits contre le vendeur.

5° - Autres déclarations

L'EURL « BOULANGERIE VERMEULEN », son représentant es-qualité, déclare par ailleurs :

- qu'elle est domiciliée ainsi qu'il est dit en tête des présentes,
- que tous les renseignements concernant son état, sa situation juridique et son immatriculation au RCS sont conformes à ceux indiqués en-tête des présentes,
- qu'elle ne fait l'objet d'aucune des procédures visées par la Loi de sauvegarde des entreprises du 26 Juillet 2005,
- qu'elle est à jour dans le paiement de ses impôts directs et indirects, de ses cotisations sociales et aucun contrôle n'est en cours, ni aucun contentieux pendant devant une Administration,
- qu'elle n'a accordé aucun droit de préemption ou pacte de préférence sur le fonds de commerce cédé,
- qu'elle a la libre disposition et la pleine propriété dudit fonds et de tous les éléments le composant, dont aucun n'est saisi, nanti, confisqué ou susceptible de l'être, sauf l'effet des inscriptions susmentionnées, dont le soussigné de première part s'oblige à rapporter mainlevée et radiation, dans le délai ci-dessus,
- qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demandant qu'en défendant, concernant le fonds cédé, et qu'il n'existe à la connaissance du vendeur aucune raison pouvant servir de base à une telle action, procès ou procédure,
- qu'elle n'est tenue d'aucune obligation exclusive d'achat vis-à-vis de quelque fournisseur que ce soit.
- qu'il n'existe à sa connaissance aucun projet d'ouverture de commerce similaire au fonds vendu dans le périmètre de la clientèle attachée au fonds,
- que toutes les activités présentement exercées dans le fonds le sont depuis plus de 3 ans,
- qu'elle utilise un logiciel de caisse sécurisé et certifié conformément à l'article 88 de la Loi 2015-1785 du 29 Décembre 2015, Loi de Finances pour 2016,

VV

GL AG

- qu'en résumé, rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds vendu et à la jouissance paisible de ce dernier par l'acquéreur. Elle confirme par ailleurs la parfaite sincérité des déclarations dans cet acte, et notamment :

. qu'au cours de la période pendant laquelle elle a exploité le fonds, objet des présentes, ne sont intervenus aucun fait majeur, aucune modification ou résiliation de contrats, autres que ceux éventuellement déclarés dans le présent acte, pouvant entraîner une baisse du chiffre d'affaires ou des bénéfices,

. qu'elle n'a dissimulé à l'acquéreur aucune information contractuelle ou autre de quelque nature que ce soit, susceptible d'entraîner la nullité de la cession pour dol au sens des articles 1131 et 1137 du Code Civil.

- que l'immeuble où s'exploite le fonds de commerce :

- . n'est ni en voie d'expropriation ni frappé d'insalubrité,
- . qu'il n'est pas dangereux et ne supporte aucune servitude particulière d'urbanisme,
- . n'est pas visé par des opérations de voirie,
- . n'est pas situé dans un îlot insalubre,
- . n'est pas réservé pour un service public, un espace vert public au bénéfice de la ville, pour un équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général,
- . n'est pas réservé pour la localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser,
- . ne fait pas l'objet d'une rénovation urbaine, d'une restauration immobilière, d'une déclaration d'utilité publique,
- . n'est pas dans une zone à urbaniser en priorité,
- . n'est pas dans un secteur de rénovation ou en état de péril,
- . n'est pas soumis aux prescriptions particulières de la protection et végétalisation des espaces libres,
- . n'est pas soumis aux prescriptions particulières d'aménagement et traitement des voies et des espaces réservés à la circulation,
- . n'est pas frappé d'expropriation et n'est grevé d'aucune servitude susceptible d'empêcher même momentanément l'exploitation du fonds de commerce.

- qu'il ignore si les locaux objets du bail commercial présentent un risque d'intoxication ou d'accessibilité au plomb. L'acquéreur déclare, après avoir pris connaissance de la réglementation sur la salubrité des immeubles, et notamment, des articles L 32-1 à L 32-5 du Code de la Santé Publique qu'il fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de la présence éventuelle de plomb dans l'immeuble.

En outre, le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la Loi numéro 99-741 du 8 Juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

. l'obligation qui est faite pour l'occupant, quelle que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.

. l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

- qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre, tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds ou sa cession.

- que l'établissement vendu n'a jamais fait l'objet d'une fermeture administrative ou judiciaire tant de son chef que de celui de son prédécesseur ou qu'une procédure de fermeture administrative est en cours.

- que les locaux au sein desquels est exploité le fonds de commerce n'ont fait l'objet d'aucun procès-verbal de visite, tant des services de l'Inspection du Travail que des services sanitaires prescrivant l'exécution de travaux et/ou la mise en conformité des installations, équipement, matériel etc ... non exécuté à ce jour.

Si nonobstant les déclarations faites ci-dessus, il se révélait que dans le cadre de telles visites les travaux prescrits n'ont pas été exécutés ou s'ils l'ont été de manière non conforme aux normes en vigueur, le vendeur aurait à en supporter toutes les conséquences et, notamment, le coût de leur exécution ou de leur mise en conformité, sans recours contre le bailleur et sans pouvoir se prévaloir d'une indemnisation à son profit et ce sauf si lesdits travaux relèvent de l'article 606 du Code Civil.

Hygiène

- que le fonds de commerce dont s'agit ne fait l'objet d'aucune mesure de déclassement et qu'il n'a reçu aucune observation ou mise en demeure des autorités administratives compétentes en matière d'hygiène ni d'avis d'exécution de travaux ou de mise en conformité des installations existantes.

L'acquéreur prend acte de cette déclaration et déclare à son tour en tant que professionnel de la BOULANGERIE PATISSERIE avoir parfaite connaissance des dispositions légales en vigueur en matière d'hygiène relatives aux établissements de cette nature et prendre en conséquence à sa charge toute mise en conformité des locaux, des agencements et des installations sanitaires, qui interviendrait postérieurement à la date d'entrée en jouissance, ayant visité le fonds dont s'agit en vue des présentes et connaissant de ce fait parfaitement les agencements et les installations le constituant. Il s'oblige expressément à prendre à sa charge tous travaux ou réparations rendus nécessaires par toute observation ou mise en demeure des autorités administratives compétentes en matière d'hygiène qui interviendrait à compter du jour de l'entrée en jouissance.

VV

GC AG

Conformité du matériel

- Le vendeur déclare que les matériels sont en bon état de fonctionnement, qu'ils ont été régulièrement entretenus, voire réparés dans les règles de l'art.

Que leur conception d'origine n'a subi aucune transformation ni amputation d'aucun de leurs composants et accessoires, sauf préconisation du constructeur.

Que tous dysfonctionnements, même partiels ou intermittents, qui auraient pu exister avant réalisation de la cession, susceptibles de rendre le ou lesdits matériels impropres à l'usage auquel ils sont destinés, ont été réparés avant la date de vente définitive.

Observation ici faite que cet engagement n'implique pas une rénovation intégrale du ou des matériels déficients mais au demeurant une réparation exécutée dans les règles de l'art, et tout spécialement pour ce qui affecte les parties mécaniques, électriques, hydrauliques, frigorifiques, conduites de fluides (gaz, liquide, vapeur), notamment le ou les fours boulanger et/ou pâtissier (vérification du foyer, du brûleur, des soles, des appareils à buée) et d'une manière générale, à tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à leur fonctionnement ou la sécurité des biens et des personnes, de sorte que ces réparations ne fassent pas échec aux dispositions des articles L 4311-1 à 4311-4, L 4311-7, 4313-1 à L 4314-1 du Code du Travail traitant de la SECURITE des matériels cédés.

- Que les dispositions prévues à l'article L 233-5 du Code du Travail portant application de la Loi n° 76-1106 du 6 Décembre 1976 du titre IIIème du chapitre III traitant de la SECURITE des matériels cédés ci-après littéralement rapporté :

"Il est interdit d'exposer, de mettre en vente, de vendre, d'importer, de louer, de céder, à quelque titre que ce soit, ou d'utiliser :

- a) Des appareils, des machines et éléments de machines qui ne sont pas construits, disposés, protégés ou commandés dans des conditions assurant la sécurité et l'hygiène des travailleurs ;
- b) Des protecteurs de machines ainsi que des dispositifs, équipements ou produits de protection qui ne sont pas de nature à garantir les travailleurs contre les dangers de tous ordres auxquels ils sont exposés."

ont été observées par le vendeur.

Le vendeur s'engage à produire préalablement à la date fixée pour l'entrée en jouissance, dans le cadre des présentes, une visite diagnostic des gros matériels (pétrin, robot-coupe, laminoir, matériels frigorifiques, batteurs) par l'entreprise chargée de l'entretien habituel desdits matériels.

VV

14

GL AG

De même, et conformément aux termes de la promesse, le vendeur déclare avoir fait procéder à la révision du four, dont les appareils à buée et les soles devront être en parfait état de fonctionnement.

En outre, il s'engage à fournir à l'acquéreur les certificats de conformité des machines réputées dangereuses conformément à l'article R 233-77 du Code du Travail.

Le vendeur déclare avoir d'ores et déjà fait procéder à la réalisation des travaux éventuellement nécessaires à cette mise en conformité.

Conformité des installations

- que toutes les installations dudit fonds de commerce sont en bon état de fonctionnement, notamment : distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de téléphone, etc... mais peuvent ne pas répondre aux normes d'hygiène, de sécurité ou de salubrité.

- qu'il produit, conformément aux termes de la promesse du 27 Mars 2019, et à titre purement informatif :

- . Un diagnostic relatif à l'installation électrique réalisé par la société SOCOTEC en date du 11.07.2019, faisant état d'un certain nombre de prescriptions de mise en conformité.
- . Un dossier technique amiante (DTA) en application des dispositions des articles R 1334-25 et suivants du Code de la Santé Publique, réalisé à la demande du bailleur par la société SOCOTEC en date du 08.06.2006 lequel conclut à l'absence de matériaux contenant de l'amiante dans les calorifugeages, flocages et faux plafonds des locaux d'exploitation.
- . Un état des risques et pollutions.
- . Un justificatif de la révision des extincteurs de moins d'un an.
- . Un justificatif de la vérification des portes automatiques du magasin de moins de six mois, et des éventuels travaux de remise en état.
- . Un justificatif de la vérification des matériels de pesage, la durée de validité de celle-ci ne devant pas être éteinte à la date d'entrée en jouissance.

Pour le cas où les travaux résultant des engagements qui précèdent ne seraient pas réalisés, le vendeur s'engage d'ores et déjà à ce que leur coût puisse être réglé par imputation sur le séquestre du prix.

VV

15

GC AG

- que le prix ci-dessous fixé permet de désintéresser les créanciers.

A ce titre, le vendeur et son associé, s'engagent irrévocablement, pour le cas où le total des oppositions, saisies-arrêts et autres empêchements à la remise du prix de cession de fonds de commerce, dépasserait le montant du prix séquestré, à procéder au règlement de ceux-ci directement auprès des créanciers.

- que le droit au bail est librement cessible.

- que le matériel n'est l'objet d'aucune saisie.

- que le matériel est en bon état de fonctionnement pour avoir été régulièrement entretenu.

- qu'il n'existe aucun matériel en dépôt.

- qu'aucun contrat en cours n'est repris par l'acquéreur, étant précisé que le contrat de location relatif au pétrin a d'ores et déjà été soldé afin de permettre le transfert dudit matériel en propriété à l'acquéreur.

Le vendeur fera donc son affaire personnelle de la résiliation de tous les contrats existants.

- qu'il existe les contrats de travail suivants attachés au fonds cédé :

<u>NOM – PRENOM</u>	<u>QUALIFICATION</u>	<u>ANCIENNETE</u>	<u>REMUNERATION MENSUELLE BRUTE DE BASE</u>
Maxime CARTIER	Boulangier	01.06.2016	1 043,12 € pour 104 H 00
Amélie ADAMCZAK *	Vendeuse	01.06.2018	1 086,55 € pour 108 H 33
Yanis BRACIKOWSKI	Apprenti personnel de fabrication	04.09.2018	380,31 € pour 151 H 67

* Madame Amélie ADAMCZAK a convenu avec le vendeur un départ négocié par rupture conventionnelle.

A ce titre le vendeur produit un courrier de la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi des Hauts de France, précisant que la demande d'homologation de la rupture conventionnelle du contrat de travail de Mme Amélie ADAMCZAK sera réputée acquise le 23.07.2019.

Toutefois et de convention expresse entre les parties, si cette procédure initiée par le vendeur n'était pas terminée au jour de réalisation de la cession du fonds de commerce, le soussigné de première part en conserverait tous les frais et coûts à sa seule charge.

Le vendeur déclare :

- qu'il n'emploie aucun personnel non salarié en plus de ceux mentionnés ci-dessus,
- qu'il n'est ni demandeur, ni défendeur, dans une instance prud'homale l'opposant à un salarié actuel ou ancien du fonds de commerce,
- qu'il n'a reçu de tiers aucune saisie sur salaire,
- qu'il n'y a actuellement aucun employé dont le préavis soit en cours ou dont le contrat de travail serait suspendu pour l'un des motifs suivants : maladie, accident du travail, congé maternité ou congé parental, ...
- qu'il n'est tenu de respecter une quelconque priorité d'embauche, telle que prévue en cas de licenciement économique,
- qu'il n'existe pas d'arriérés de congés payés non pris sur les exercices précédents,
- qu'aucune clause de non-concurrence ne le lie à un ancien salarié,
- qu'il ne bénéficie pas d'exonération de cotisations, ni d'aide à l'emploi particulière, à l'exception de celle réservée aux éventuels apprentis,
- que le personnel ne bénéficie d'aucun usage particulier,
- que les contrats de travail, verbaux ou écrits, conclus avec ces employés ne contiennent aucune disposition exceptionnelle par rapport à celles couramment convenues et observées dans la profession ; plus généralement, aucun contrat de travail ne prévoit de conditions dérogatoires à la convention collective applicable ou d'avantages en nature, notamment en terme de durée de préavis ou de départ à la retraite.
- qu'il a procédé, lors de leur embauche, aux vérifications d'identité des salariés et, le cas échéant, de la régularité de leur titre de séjour les habilitant à travailler en France,
- qu'il n'a consenti aucun prêt ou aide financière à son personnel,
- qu'il respecte ses obligations en matière de représentation collective des salariés,
- qu'aucun salarié n'est classé COTOREP ou plus généralement ne fait l'objet d'aucune restriction de ses fonctions par la médecine du travail,

- qu'il a établi, conformément au décret n° 2001-1016 du 05.11.2001 entré en vigueur le 07.11.2002, le tableau d'évaluation des risques professionnels auxquels les salariés sont exposés dans l'exercice de leur activité professionnelle,

- qu'il a réalisé la procédure d'information de cession du fonds de commerce conformément aux articles L 141-23 et suivants du Code de Commerce.

- qu'il remet ce jour au soussigné de seconde part :

- . le registre d'entrées et sorties du personnel
- . les 12 derniers bulletins de salaires
- . les déclarations uniques d'embauche
- . le justificatif de l'adhésion à un centre de médecine du travail
- . les fiches d'aptitude médicale des salariés

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que vendeur et acquéreur s'engagent à exécuter, savoir :

a - Conditions à la charge de l'acquéreur

1° - Il prendra le fonds de commerce avec tous les éléments le composant et notamment le matériel, le mobilier en dépendant dans l'état où le tout se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour quelque cause que ce soit, et notamment en raison du mauvais état du matériel, vétusté ou autres causes, sous réserve toutefois de ce qui est précisé ci-dessus au paragraphe « AUTRES DECLARATIONS », et de l'exactitude de l'ensemble des déclarations du vendeur faites aux présentes.

L'acquéreur déclare à ce titre qu'il a examiné à sa satisfaction les locaux, les installations et matériels garnissant le fonds, et qu'il connaît les normes de sécurité et de salubrité s'y rapportant ainsi que l'importance des travaux à faire exécuter pour satisfaire aux impératifs administratifs dont il supportera seul la charge de manière à ce que le vendeur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet, le prix de la présente vente ayant été fixé en fonction des installations en général.

Toutefois, le vendeur déclare :

- que le matériel, l'outillage et les équipements figurant sur l'inventaire en annexe sont en état normal de fonctionnement,

- qu'il n'est pas responsable de vices ou défauts apparents concernant le matériel, les agencements et installations n'étant tenu que des vices cachés conformément à l'article 1641 du Code Civil.

A cet égard, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose cédée qui la rend impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminue tellement cet usage que l'acquéreur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus, l'article 1642 précisant : "le vendeur n'est pas tenu des vices apparents dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même".

L'acquéreur fera son affaire personnelle avec le vendeur de la vérification du matériel remis, et ce suivant l'inventaire annexé aux présentes, étant précisé que d'un commun accord entre les parties la présente cession n'intègre pas le véhicule FIAT DOBLO qui sera conservé par le vendeur. En revanche, le pétrin qui fait l'objet d'un contrat de location sera transmis en propriété à l'acquéreur.

2° - Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les contributions et charges de toute nature, auxquelles peut ou pourra donner lieu l'exploitation du fonds. Il remboursera à cet effet au vendeur le prorata des frais payés d'avance, notamment la CFE et la CVAE afférents à la période postérieure à la date d'entrée en jouissance et relative à l'année 2019. Les parties conviennent à cet égard de prendre pour référence le rôle 2018 auquel il sera appliqué une revalorisation de 3%.

Il remboursera en outre, le jour de la régularisation de la cession, les divers dépôts de garantie hormis celui relatif aux locaux qui sera versé directement entre les mains du bailleur.

3° - Il continuera toutes assurances contractées relativement audit fonds et à son exploitation contre les risques de l'incendie, du matériel et des marchandises, le bris des glaces, l'assurance de responsabilité civile dont il reconnaît qu'il lui en a été donné connaissance, ou fera son affaire personnelle de la résiliation de ces assurances, le tout à ses risques et périls, sans que le vendeur puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet.

4° - Il fera opérer la mutation à son nom des contrats souscrits par le vendeur pour l'eau, l'électricité, le téléphone et autres fournitures et services pour l'exercice du commerce vendu. Il paiera les quittances de consommation, communications et abonnement également à compter du jour de l'entrée en possession.

5° - Il se conformera à tous les règlements, arrêtés, lois ou ordonnances administratives ou autres s'appliquant et qui s'appliqueront dans l'avenir à l'exploitation du commerce, objet de la présente vente, le vendeur n'entendant subir aucun recours pour quelque cause que ce soit, même en cas de fermeture du fonds de commerce présentement vendu.

6° - Il fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de toutes les prescriptions et travaux qui pourraient être exigés postérieurement à la date fixée pour l'entrée en jouissance, lors d'une visite de sécurité et, plus généralement, de la mise en conformité des locaux dans lesquels est exploité le fonds, au regard des règles d'hygiène, de sécurité et de salubrité, en dehors du cas où le vendeur aurait reçu une injonction en ce sens préalablement à la signature des présentes.

VV

GL AG

En conséquence, le coût des travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre lesdits locaux en conformité avec la réglementation existante, sera supporté par l'acquéreur sans recours contre le vendeur dès lors que cette obligation lui est notifiée postérieurement à l'entrée en jouissance.

7° - L'acquéreur reprendra dans le cadre des présentes les contrats de travail attachés au fonds cédé.

Les parties reconnaissent en effet qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 et suivants du Code du Travail relatif au maintien des contrats de travail en cours, aux termes desquels le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombaient à l'ancien employeur au jour de la cession.

L'acquéreur prendra donc à sa charge, conformément au Code du Travail, à compter du jour de la réalisation, toutes les obligations contractées envers les employés, le vendeur restant tenu de toutes ses obligations vis-à-vis du personnel jusqu'à ladite date et notamment du paiement des congés payés et des primes éventuelles.

A cet égard, le prorata des congés payés et des primes éventuelles sera soldé sur la dernière fiche de paie établie par le vendeur.

Le prorata des primes de fin d'année sera réglé par le vendeur par chèque libellé à l'ordre de l'acquéreur dès qu'elles seront devenues exigibles.

En cas de présence d'apprentis lors de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, les primes liées aux contrats d'apprentissage seront réparties entre le vendeur et l'acquéreur, au prorata temporis en fonction du temps passé par l'apprenti dans l'entreprise.

Aucun contrat de travail autre que ceux figurant ci-dessus ne pourra être attaché au fonds vendu au jour de la cession sauf s'il vient en remplacement d'un desdits contrats.

Dans le cas contraire, le vendeur fera son affaire personnelle de la cessation éventuelle du contrat de travail ainsi que des conséquences de cette rupture (salaires, charges sociales, honoraires de Conseil, condamnations prud'homales...), de manière que l'acquéreur ou toute personne qu'il se sera substitué, ne soit en aucune manière inquiété à ce sujet.

8° - Il paiera le prix, les frais, droits et honoraires de l'acte de cession et ceux qui en seront la suite et la conséquence et souscrira les éventuels billets afférents aux marchandises cédées.

9° - Il déclare être informé des dispositions introduites par 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 qui fixe le principe d'une accessibilité intégrant tous les handicaps.

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

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

Il existe 5 catégories d'établissements en fonction du public reçu, la réglementation fixant des échéances et des obligations à respecter en fonction de la catégorie.

L'acquéreur déclare 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 et déclare en faire son affaire personnelle.

Il déclare en outre être informé :

1/ pour le cas où les locaux ne répondaient pas aux normes d'accessibilité, de l'obligation faite aux exploitants de dépôt d'un « agenda d'accessibilité programmée » auprès de la Mairie ou du Préfet pour la date du 27 Septembre 2015,

2/ pour le cas où les locaux répondaient aux normes d'accessibilité, de l'obligation d'en informer le Préfet et la Commission pour l'accessibilité du lieu d'implantation de l'établissement.

Le vendeur déclare que les locaux répondent aux normes d'accessibilité des personnes handicapées, et déclare avoir déposé auprès de l'administration compétente une attestation de conformité.

Par ailleurs, il s'engage à produire à l'acquéreur préalablement à la date fixée pour l'entrée en jouissance, un rapport réalisé par un organisme agréé attestant de la conformité des locaux à cette réglementation.

Il est rappelé par ailleurs que les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements :

- Tenir un registre de sécurité.

- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, 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.

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

b - Conditions à la charge du vendeur

1° - La société venderesse et son associé renoncent par avance formellement au droit de créer, d'exploiter ou de faire valoir aucun fonds de commerce de la nature de celui vendu et de s'intéresser directement ou indirectement à quelque titre que ce soit, même comme associé commanditaire, employé salarié ou à titre gracieux, ou encore sous couvert de cohabitation et de collaboration avec une personne exerçant une activité semblable, même sous couvert de relations conjugales ou de concubinage, dans l'exploitation d'un fonds de commerce semblable dans un rayon de CINQ (5) km à vol d'oiseau du siège actuel du fonds vendu et pendant un délai de TROIS (3) années à compter de la cession, à peine de tous dommages et intérêts envers l'acquéreur qui disposera en outre du droit de faire cesser cette contravention et de faire fermer l'établissement fondé ou exploité au mépris de la présente clause. Le vendeur s'interdit de prospecter la clientèle cédée, de la détourner par malice même sans profit pour lui.

Il est ici expressément rappelé que l'expiration du délai stipulé ne privera pas l'acquéreur de la protection d'ordre public prévue à l'article 1628 du Code Civil.

2° - Il s'oblige à la délivrance du fonds de commerce, objet des présentes, conformément aux présentes et aux dispositions des articles 1603 et suivants du Code Civil.

Il libèrera ou fera libérer tous les locaux où est exploité le fonds dont s'agit, pour la date ci-dessous fixée pour l'entrée en jouissance.

3° - Il mettra les livres comptables après les avoir visés, à la disposition de l'acquéreur pendant TROIS (3) ans à compter de l'entrée en jouissance du fonds.

4° - Il résiliera à ses frais tous contrats de fournitures de marchandises ou de prestations de services qui pourraient exister, à l'exception de ceux qui seraient repris par l'acquéreur.

5° - Il supportera les frais et honoraires dus au séquestre du prix, ainsi que les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation et répartition du prix de ladite cession.

6° - En outre, le vendeur s'oblige à mettre son successeur au courant de l'exploitation du fonds vendu, à le mettre en rapport avec les fournisseurs et les clients, à le recommander à ceux-ci en le présentant comme son successeur et à faire tout ce qui sera en son pouvoir pour qu'ils reportent sur l'acquéreur la confiance qu'ils lui témoignaient.

VV

GL

AG

7° - Il supportera le paiement de toutes les sommes dues pour la période à la date d'entrée en possession, notamment loyers, impôts, taxes, contributions et charges de toute nature.

8° - Il satisfera aux obligations de l'article 201 du Code Général des Impôts en matière d'impôts sur les bénéfices commerciaux et justifiera à l'acquéreur tant de la déclaration dans le délai imparti par ce texte que du paiement de l'impôt qui pourra en résulter.

9° - Il s'oblige à signer tous avenants de transfert des abonnements du gaz, de l'électricité, du téléphone et de l'eau, et notamment il prêtera son concours pour que l'abonnement téléphonique portant le n° 03.44.07.67.07 profite à l'acquéreur.

10° - Il restera garant et solidaire de l'acquéreur pour le paiement des loyers et charges à compter de la date d'entrée en jouissance, mais jusqu'à la date de renouvellement du bail et sauf en cas d'établissement d'un nouveau bail au profit de l'acquéreur.

PROPRIETE – JOUISSANCE

L'acquéreur aura la propriété du fonds ci-dessus désigné à compter de ce jour et en aura la jouissance à compter du 1^{er} Août 2019 par la prise de possession réelle et effective à son profit.

Le vendeur sera tenu de libérer ou faire libérer, pour cette date de tout mobilier et occupant de son chef, les locaux où est exploité le fonds dont il s'agit, ainsi que le logement et autres annexes, pour la date ci-dessus fixée pour l'entrée en jouissance.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (175 000 €) s'appliquant, savoir :

- aux éléments incorporels, à concurrence de	
CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS, ci	155 000,00 €

- aux éléments corporels, (matériel, mobilier	
et agencement d'exploitation) à concurrence de	
VINGT MILLE EUROS, ci	20 000,00 €

Soit ensemble la somme de	
CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS, ci	175 000,00 €

VU

23

GC AG

Applicable d'un commun accord de la façon ci-dessus stipulée sans que cette ventilation puisse tirer à conséquence, celle-ci ayant été faite uniquement pour satisfaire aux dispositions de l'article 141-5 du Code de Commerce, et sans qu'il soit fait état de tout titre et pièce (police d'assurance ou autre) dans lesquels le matériel peut être évalué à une somme supérieure ou inférieure à celle portée aux présentes.

Lequel prix est payé comptant, savoir :

- Des deniers personnels de l'acquéreur à concurrence de la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000 €) réglée à l'instant même, entre les mains du séquestre, ce que l'EURL « BOULANGERIE VERMEULEN », son représentant es-qualité, reconnaît et ce dont elle consent bonne, valable et définitive quittance, sans réserve, sauf les effets de la subrogation qui va suivre,

DONT QUITTANCE D'AUTANT,

- Quant au solde, soit CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (170.000 €), il est réglé ce jour par la BANQUE CIC NORD OUEST, Société Anonyme au capital de 230.000.000 € ayant siège à LILLE CEDEX (59023) – B.P. 567 - 33 Avenue Le Corbusier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE sous le numéro 455 502 096,

Représentée par Maître Patrice DUFRENOY – SELARL P. DUFRENOY & ASSOCIES, agissant au nom et comme mandataire de la BANQUE CIC NORD OUEST prêteuse en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes d'une procuration sous seings privés en date du 09 Juillet 2019, qui sera annexée aux présentes, intervenant comme prêteur de fonds, payant le vendeur, qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance, en l'acquit de l'acquéreur en vue de la subrogation ci-après.

DONT QUITTANCE D'AUTANT,

QUITTANCE ET SUBROGATION

Le vendeur donne :

- à l'acquéreur quittance de la somme de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €),
- à la BANQUE CIC NORD OUEST quittance de la somme de CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (170.000,00 €).

VU 24

GL AG

Par suite du paiement effectué par la BANQUE, pour le compte et en l'acquit de l'emprunteur, le vendeur subroge la BANQUE, conformément à l'article 1346-2 du Code Civil, ce qui est accepté par son représentant, dans tous ses droits, actions et privilèges contre l'acquéreur, notamment dans le bénéfice de l'action résolutoire et du privilège de vendeur, ci-après réservés à concurrence de ladite somme de CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (170.000,00 €), et des intérêts, frais et accessoires.

Le vendeur déclare consentir expressément à la présente subrogation de la banque dans ses droits mais sans aucune garantie de sa part, restitution de deniers, ni recours quelconque contre lui.

DONT QUITTANCE D'AUTANT,

A la sûreté du paiement de la somme de 170 000 Euros, due à la BANQUE, en principal sous réserve des intérêts, frais et accessoires, ainsi que de l'exécution des conditions du présent acte, le fonds de commerce présentement vendu demeurera affecté par privilège expressément réservé indépendamment de l'action résolutoire qui est également réservée au profit de la BANQUE.

Il est expressément convenu que l'inscription dudit privilège sera prise au profit de la BANQUE.

MARCHANDISES

La valeur du stock sera arrêtée au jour de l'entrée en jouissance sur la base d'un inventaire dressé contradictoirement entre les parties.

Les marchandises loyales et marchandes existant dans le fonds au jour de la cession seront vendues à l'acquéreur à leur prix d'achat H.T.

Conformément aux usages de la boulangerie, les emballages nominatifs ne seront pas repris.

Les produits fabriqués seront, quant à eux, repris à hauteur de 50% de leur prix de vente boutique.

A défaut d'accord entre les parties sur la valeur de ces marchandises, le prix en sera fixé par voie d'expert nommé d'un commun accord ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Commerce de BEAUVAIS sur requête de la partie la plus diligente.

Le prix des marchandises ainsi déterminé sera payable par l'acquéreur à 30 jours de la date d'entrée en jouissance

NV

GL AG

En tout état de cause, la valeur du stock ne pourra excéder au jour de la cession la somme de CINQ CENTS EUROS (500 €) H.T.

Cette facilité de paiement ne donnera pas lieu à versement d'intérêts ni garanties spécifiques.

Le prix des marchandises ne produira pas d'intérêts jusqu'au terme de leur exigibilité. Au-delà et de plein droit sans sommation préalable, les effets non payés à leur échéance produiront un intérêt annuel de 5 % calculé du jour de l'exigibilité jusqu'au paiement effectif. Le vendeur déclare renoncer expressément aux privilèges de vendeur et de nantissement qu'il pourrait se réserver et prendre pour sûreté du paiement du prix des marchandises.

La présente vente portant sur la transmission à titre onéreux d'une universalité totale des biens comprenant notamment les biens mobiliers et les marchandises, entre personnes redevables de la TVA, les parties sont dispensées du paiement de cette taxe conformément à l'article 257 Bis du Code Général des Impôts.

INTERVENTION DE LA BANQUE CIC NORD OUEST

PAIEMENT AU VENDEUR D'UNE PARTIE DU PRIX DE VENTE DU FONDS DE COMMERCE SUBROGATION AU PROFIT DE LA BANQUE CIC NORD OUEST

Le prêt ci-dessus est accordé et accepté aux conditions particulières et générales suivantes, étant observé que :

- La Banque prêteuse sera dénommée « LE PRETEUR »,
- La dénomination « L'EMPRUNTEUR », désignera le ou les débiteurs, acquéreurs aux présentes qu'il s'agisse d'une ou plusieurs personnes physiques ou morales,
- Le vocable singulier « LE BIEN DONNE EN GARANTIE » désignera le ou les biens faisant l'objet de l'acquisition ci-dessus et éventuellement celui ou ceux ci-après affectés à titre d'hypothèque ou de nantissement quels qu'en soient le nombre et la nature,
- La dénomination « LA CAUTION » désignera tout intervenant au présent acte pour apporter sa caution qu'il s'agisse d'une ou plusieurs personnes physiques ou morales,
- Si le présent contrat comporte plusieurs prêts la somme totale due sera désignée par abréviation « LE PRET ».

Ce prêt est soumis aux conditions particulières et générales suivantes :

CONTRAT DE CREDIT

Le prêteur a accordé, après examen d'une demande de prêt déposée par l'emprunteur, un concours financier objet du présent contrat. Ce contrat définit les conditions particulières et les conditions générales destinées à régir les relations entre le prêteur et l'emprunteur, au sujet de ce concours financier de nature professionnelle. Il est entendu que l'expression "l'emprunteur" désigne, le cas échéant, le ou les emprunteurs personnes physiques ou morales s'engageant à ce titre, auquel cas celles-ci agissent solidairement et indivisiblement. Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

CONDITIONS PARTICULIERES

1. INTERVENANTS

1.1. Prêteur

BANQUE CIC NORD OUEST, Société anonyme au capital de 230.000.000 Euros. Siège social 33 avenue Le Corbusier – BP 567 – 59023 LILLE CEDEX, représentée par l'un de ses mandataires.

Ci-après dénommée "le prêteur" ou "la banque"

1.2. Emprunteur

SARL INSTANT SUCRE ayant son siège social PLACE MAURICE SEGONDS - 60930 BAILLEUL SUR THERAIN
Activité : 1071C - Boulangerie et boulangerie-pâtisserie

SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE au capital de EUR 10.000 immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 852 038 272 représentée par M GIRARD CHRISTOPHE et Mme GIRARD AURORE.

Ci-après dénommée "l'emprunteur" ou "le débiteur".

2. OBJET

Rachat fonds de commerce de boulangerie pâtisserie situé Place Maurice SEGONDS à BAILLEUL SUR THERAIN.

3. MONTANT DE L'OPERATION

Montant de l'opération en euros : 205 000,00 euros

4. FINANCEMENT

4.1. PRET PROFESSIONNEL N° 300271726200020812003

VV

27

GC

AG

4.2. MONTANT DU CREDIT

4.2.1. Montant : 170 000,00EUR (cent soixante-dix mille euros).

4.2.2. CONDITIONS FINANCIERES

Taux : 1,60000 % l'an.

Frais de dossier : 500,00 EUR

Frais de garanties : 6 715,00 EUR

Cotisation d'assurance emprunteurs : 7,36 EUR/10.000/mois (sous réserve de l'admission de l'assuré aux conditions normales)

Le prêt est stipulé à taux fixe.

Les intérêts sont calculés sur la base d'une année civile.

4.2.3. Conditions de remboursement

Le prêt est à **REMBOURSEMENT CONSTANT**.

La définition de ce type de remboursement figure aux conditions générales.

La durée totale du crédit est de **84 mois**.

Le prêt s'amortira en **84 mensualités** successives de **2 265,73EUR** chacune, exceptée le cas échéant, la(les) première(s) échéance(s) dont le(s) montant(s) sera(seront) fonction de la date effective de premier déblocage du crédit et de l'existence éventuelle d'une franchise.

Date de première échéance : 15/08/2019

Date de dernière échéance : 15/07/2026

Les modalités de remboursement de ce crédit et la composition des échéances ressortent des conditions générales et du tableau d'amortissement.

4.2.4. Taux Effectif Global (T.E.G)

T.E.G. par an calculé sur la base du nombre de jours de l'année civile (article L.313-4 du code monétaire et financier) de 4,54 % soit un T.E.G. par mois de 0,38 %.

4.2.5. Assurance emprunteur

-GIRARD	Décès / Perte Totale et Irréversible d'Autonomie : 100%
Christophe :	Incapacité temporaire totale de travail supérieur à 90 jours et invalidité permanente totale : 100%

VU

60 AG

-GIRARD Décès / Perte Totale et Irréversible d'Autonomie : 100%
Aurore : Incapacité temporaire totale de travail supérieur à 90 jours et
invalidité permanente totale : 100%

5. GARANTIES

Le(s) concours est (sont) assorti(s) des garanties prévues aux conditions générales.
Par ailleurs, ce (ces) concours sera (seront) mis à la disposition de l'emprunteur après matérialisation et prise d'effet de l'ensemble des garanties et conditions particulières ci-après énumérées :

5.1. Bpifrance Financement GARANTIE

Bpifrance Financement garantit le remboursement en capital, intérêts, frais et accessoires du(des) crédit(s) mentionné(s) ci-dessous à hauteur de 50,00 %.

La garantie Bpifrance Financement ne bénéficie qu'au prêteur, qui seul peut s'en prévaloir.

Elle est subsidiaire et n'a vocation qu'à couvrir une quote-part de la perte finale éventuelle du prêteur sur le(les) crédits, après que celui-ci ait épuisé ses recours à l'encontre de l'emprunteur et de la ou des cautions.

A cet effet, il sera perçu, outre la rémunération de la banque créancière retracée ci-dessus, la commission Bpifrance Financement qui s'élève à 3,95000 % du montant du capital prêté.
Cette commission comprise dans le coût estimé des garanties est payable d'avance en une seule fois au premier déblocage du(des) crédits(s).

L'emprunteur donne mandat au prêteur pour procéder au prélèvement de la commission sur son compte ouvert en les livres du prêteur.

Lorsque le crédit est garanti par le cautionnement solidaire d'une ou plusieurs personnes physiques, il est expressément convenu que le montant total de ce cautionnement est limité à 50% maximum de l'encours du crédit ou au pourcentage indiqué dans la notification Bpifrance Financement s'il est différent, dans le cas où une telle notification est prévue. Il est rappelé en conséquence que, pour chaque caution personne physique, le montant de l'engagement indiqué dans la mention manuscrite apposée conformément à l'article L.331-1 du code de la consommation correspond au pourcentage garanti par elle du montant d'origine du crédit, majoré d'une marge de 20% au titre des intérêts, pénalités ou intérêts de retard.

Comme indiqué dans l'article "**RECOURS DE LA CAUTION - LIMITES**" de l'engagement de cautionnement signé par elle(s), la ou les cautions ne peuvent engager aucun recours à l'encontre de Bpifrance Financement ni se prévaloir de l'existence de la garantie Bpifrance Financement pour s'opposer à la mise en jeu de son (leur) engagement, différer le paiement des sommes qui lui (leur) seront réclamées par le prêteur ou en réduire le montant.

Cette garantie est associée au(x) crédit(s) référencé(s) :

00020812003 PRET PROFESSIONNEL pour un montant de 170 000,00 EUR

5.2. CAUTION SOLIDAIRE

Garantie consentie par :

M GIRARD CHRISTOPHE

né(e) GIRARD le 11/09/1983 à 60 SENLIS FRANCE et demurant 3 T RUE DE FONTAINE 60690 ROY BOISSY

La (les) personne(s) ci-dessus désignée(s) se porte(nt) caution solidaire, en renonçant aux bénéfices de discussion et de division, pour sûreté et garantie du paiement par l'emprunteur de toutes sommes dues au titre du(des) crédit(s) mentionné(s) ci-dessous.

Le montant garanti par le présent cautionnement est de 102 000,00 EUR incluant principal, intérêts et, le cas échéant, pénalités ou intérêts de retard et sa durée est celle du crédit majorée de 24 mois.

Cette garantie est associée au(x) crédit(s) référencé(s) :

00020812003 PRET PROFESSIONNEL pour un montant de 170 000,00 EUR

Cette garantie sera constituée par acte séparé.

5.3. CAUTION SOLIDAIRE

Garantie consentie par :

MME GIRARD AURORE

né(e) GRATIA le 02/12/1985 à 60 BEAUVAIS FRANCE et demurant 3 T RUE DE FONTAINE 60690 ROY BOISSY

La (les) personne(s) ci-dessus désignée(s) se porte(nt) caution solidaire, en renonçant aux bénéfices de discussion et de division, pour sûreté et garantie du paiement par l'emprunteur de toutes sommes dues au titre du(des) crédit(s) mentionné(s) ci-dessous.

Le montant garanti par le présent cautionnement est de 102 000,00 EUR incluant principal, intérêts et, le cas échéant, pénalités ou intérêts de retard et sa durée est celle du crédit majorée de 24 mois.

Cette garantie est associée au(x) crédit(s) référencé(s) :

00020812003 PRET PROFESSIONNEL pour un montant de 170 000,00 EUR

Cette garantie sera constituée par acte séparé.

5.4. NANTISSEMENT DE FONDS DE COMMERCE

Constituant : SARL INSTANT SUCRE PLACE MAURICE SEGONDS 60930 BAILLEUL SUR THERAIN

SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE au capital de 10.000 EUR immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 85203827200013 représentée par M GIRARD CHRISTOPHE et Mme GIRARD AURORE.

Le Constituant consent au profit du prêteur, pour sûreté et garantie du remboursement du (des) crédit(s) mentionné(s) ci-dessous en principal, intérêts, frais, commissions, accessoires, pénalités de retard et indemnité conventionnelle, un nantissement sur le (les) bien(s) ou valeurs ci-après désigné(s), dont il déclare être propriétaire :

Un fonds de commerce de : Boulangerie pâtisserie viennoiserie confiserie salon de thé vente de biscuiterie glaces chocolat plats cuisinés épicerie fine ainsi que tous produits alimentaires
Exploité sous la dénomination commerciale : INSTANT SUCRE
Sis à : PLACE MAURICE SEGONDS 60930 BAILLEUL SUR THERAIN

Succursale(s) sise(s) à :
Immatriculé au greffe de BEAUVAIS
sous le numéro 852 038 272

Cette garantie :

- est consentie à hauteur de la somme de 170 000,00 EUR en principal, des intérêts garantis par la loi, frais, commissions, accessoires, pénalités de retard et indemnité conventionnelle évalués pour les besoins de l'inscription à 34 000,00 EUR, au titre du ou des crédits mentionné(s) ci-dessous,
- devra être constituée et inscrite en premier rang

- sera intégrée à l'acte.

Les conditions de cette garantie sont exposées dans l'article **DEFINITION DES GARANTIES**.

Cette garantie est associée au(x) crédit(s) référencé(s) :

00020812003 PRET PROFESSIONNEL pour un montant de 170 000,00 EUR

En outre et afin de garantir le paiement de toutes les sommes dues par l'acquéreur à la BANQUE en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires, au titre du contrat de prêt dont les caractéristiques sont les suivantes :

PRET PROFESSIONNEL (30027 17262 00020812003).

- **Montant** : 170 000,00 EUR (cent soixante-dix mille euros).
- **Durée** : 84 mois.
- **Taux** : 1,60000 %.
- **Remboursement** : Le prêt s'amortira en 84 mensualités successives de 2 265,73 EUR chacune, exceptée le cas échéant, la(les) première(s) échéance(s) dont le(s) montant(s) sera(seront) fonction de la date effective de premier déblocage du crédit et de l'existence éventuelle d'une franchise.
Les échéances contiennent à la fois l'amortissement du capital et les intérêts, non compris la(les) cotisation(s) d'assurance qui s'y rajoute(ent).
- **Compte ouvert à la Succursale** : 17262 sous l'identifiant 300271726200020812003 .
- **Total des frais** : 7 215,00 EUR pour détermination du TEG.
dont frais de dossier : 500,00 EUR
dont estimation du coût des garanties : 6 715,00 EUR
- **Cotisation d'assurance** : 7,36 EUR / 10.000 / mois soit 125,12 EUR.
soit un TAUX EFFECTIF GLOBAL par an de 4,54 % et un T.E.G. par période de 0,38 %.
y compris les utilisations effectuées à titre d'avance sur ledit prêt antérieurement à l'inscription à prendre en vertu des présentes, et d'une manière générale à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant de ce prêt pour l'acquéreur, ci-après dénommé "le CONSTITUANT", ce dernier affecte à titre de nantissement, conformément aux articles L.142-1 et suivants du code de commerce, au profit de la BANQUE, ce qui est accepté par le représentant de celle-ci, le fonds de commerce et ses succursales présentement acquis et décrit ci-dessus.
Ledit fonds comprenant :

1° - les éléments incorporels, à savoir : la clientèle, l'achalandage, le nom commercial et l'enseigne ainsi que les brevets d'invention, les licences, les marques de fabrique et de commerce, les dessins et modèles industriels et généralement les droits de propriété industrielle, littéraire ou artistique qui y sont attachés.

- la licence IV, si le fonds nanti est un fonds de commerce de débit de boissons ou de restaurant.

2° - les éléments corporels, à savoir : les installations, le matériel d'exploitation et de transport, le mobilier commercial, actuels et futurs.

3° - le droit au bail des lieux où le commerce est exploité.

Dans le cas où le CONSTITUANT est propriétaire des lieux dans lesquels le fonds est exploité, il s'engage dès à présent, à consentir un bail commercial à tout acquéreur dudit fonds, pour un loyer fixé par la juridiction compétente, à défaut d'accord amiable, notamment en cas de vente forcée du fonds à la requête de la BANQUE. Le nantissement portera aussi bien sur le bail que sur tous renouvellements et prorogations dudit bail, comme aussi en cas de déplacement du fonds sur tous les baux et locations verbales afférents aux locaux où le fonds est transporté.

A titre de garantie subsidiaire et de manière à conserver au fonds de commerce sa pleine et entière valeur, il est expressément convenu que, dans le cas où le CONSTITUANT viendrait d'une manière quelconque à être propriétaire des murs où s'exploite le fonds, le bail ne s'éteindra pas par confusion. En conséquence, dans le cas où des poursuites seraient engagées par la BANQUE ou par tous autres créanciers, la BANQUE pourra toujours faire insérer le bail avec toutes ses clauses et conditions au cahier des charges.

En aucun cas, le CONSTITUANT ne pourra se prévaloir envers l'adjudicataire éventuel de l'extinction du bail par confusion.

De convention expresse, le présent nantissement s'applique de plein droit, non seulement à tous les éléments indiqués ci-dessus, mais également à toutes les additions, augmentations, améliorations, extensions ou agrandissements susceptibles d'être apportés par la suite sans aucune exception ni réserve.

Le CONSTITUANT s'engage à faire le nécessaire pour conserver la valeur de l'ensemble des éléments du fonds donné en garantie, le maintenir en bon état, et à en justifier à la BANQUE à première demande de celle-ci, aussi longtemps qu'il restera une quelconque somme due à la BANQUE au titre du crédit garanti.

Le nantissement portera également sur toutes indemnités d'assurances, d'expropriation, d'éviction ou toutes autres indemnités représentatives de l'un ou l'autre des éléments du fonds de commerce, ou bien de la totalité de ces éléments, ainsi que sur toutes indemnités représentatives des embellissements, améliorations et installations faits par le CONSTITUANT à ses frais.

En cas de vente du fonds de commerce nanti, donnant lieu à une procédure de distribution, le prix de vente sera grevé du nantissement, au rang convenu, par l'effet de la subrogation réelle.

A défaut par le propriétaire de l'immeuble de renouveler le bail des lieux dans lesquels le fonds est exploité, la BANQUE exercera son privilège sur l'indemnité d'éviction qui serait mise à la charge dudit propriétaire en vertu de la législation sur la propriété commerciale.

Les effets du présent nantissement sont étendus sans novation au solde débiteur éventuel du compte courant de l'emprunteur dans le cas où la BANQUE, agissant en exécution du présent contrat, aurait rendu ce compte débiteur pour créditer le compte de prêt de toutes sommes en principal, intérêts, frais, commissions, accessoires, pénalités de retard et indemnités conventionnelles au titre du/des présent(s) crédit(s).

Le CONSTITUANT consent qu'il soit pris et renouvelé à ses frais, sur ledit fonds de commerce, toute inscription au Greffe du Tribunal de Commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, et à tous autres qu'il appartiendra pour une somme maximum égale au capital garanti, augmentée de tous intérêts, commissions, frais de mise à exécution et autres accessoires en sus.

Au moyen de ce nantissement, la BANQUE aura et exercera sur les différents éléments du fonds de commerce précité les droits, actions et privilèges conférés au créancier nanti pour se faire payer sur le produit de la vente du fonds et de ses accessoires du montant de sa créance envers l'emprunteur, en principal, intérêts, frais, commissions, accessoires, pénalités de retard et indemnités conventionnelles.

Pour faire inscrire le présent nantissement au Greffe qu'il appartiendra, tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'un des originaux des présentes.

Lorsque le CONSTITUANT se sera intégralement libéré des sommes dues par lui en principal, intérêts et frais, la BANQUE procédera, sur sa demande et aux frais de celui-ci, à la radiation du nantissement pris sur le fonds de commerce sans qu'une omission ou un retard puisse donner lieu à indemnité.

ORIGINE DE PROPRIETE - DECLARATION DE SITUATION

Le fonds de commerce donné en nantissement appartient au CONSTITUANT.

Le CONSTITUANT déclare :

- que le fonds de commerce ci-dessus donné en garantie n'est grevé d'aucune inscription de privilège de vendeur ou autre, de telle sorte que l'inscription à prendre en vertu des présentes devra figurer au rang convenu et sans concours sous peine de remboursement immédiat du solde alors dû à la BANQUE,

- qu'il n'est débiteur ni de la Sécurité Sociale, ni du Trésor,

- qu'il n'a consenti et ne consentira pas, sans l'autorisation écrite préalable de la BANQUE, un nantissement quelconque portant sur l'outillage et le matériel d'équipement dans les conditions fixées aux articles L.525-1 et suivants du code de commerce.

ASSURANCES - DOMMAGES - INDEMNITES VERSEES AU TITRE DU FONDS NANTI

La BANQUE conseille au CONSTITUANT de souscrire une assurance le garantissant contre les risques et sinistres relatifs notamment à toute forme de destruction totale ou partielle du fonds nanti, auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, et ce pour un montant au moins égal à sa valeur de remplacement.

Le CONSTITUANT reconnaît avoir été informé et mis en garde par la BANQUE qu'à défaut d'une telle assurance, il s'expose en cas de sinistre, à devoir rembourser la totalité du crédit devenu exigible alors que le bien sinistré ne serait plus d'une valeur suffisante pour faire face à cette dette.

Le CONSTITUANT s'engage à tenir informée la BANQUE en cas de souscription et de résiliation de toute police d'assurance couvrant le fonds nanti.

Indemnités dues en cas de sinistre

Si le CONSTITUANT a souscrit l'assurance dommages visée ci-dessus, la BANQUE bénéficie, conformément aux dispositions de l'article L.121-13 du code des assurances, d'un droit privilégié sur les indemnités dues en cas de sinistre.

Le CONSTITUANT s'engage à fournir à la BANQUE les éléments nécessaires sur l'assurance du fonds afin qu'il puisse être procédé à la notification d'opposition entre les mains de la compagnie d'assurances ; à remettre à la BANQUE, et ce à première demande de celle-ci, la copie des polices d'assurances et tous justificatifs de paiement des primes.

Le CONSTITUANT autorise la BANQUE à communiquer à la compagnie d'assurances copie du contrat de crédit si la compagnie d'assurances l'exigeait, notamment aux fins d'identification du bien financé. En conséquence, en cas de sinistre total ou partiel, la BANQUE touchera une somme égale au montant de sa créance, en principal, intérêts et accessoires, sur les indemnités allouées par la compagnie d'assurances. Ce paiement devra être effectué directement entre les mains de la BANQUE sur ses simples quittances, hors la présence et même sans le concours ni la participation du CONSTITUANT, lequel lui confère, à cet effet, tous pouvoirs et délégations nécessaires.

Si le crédit est rendu exigible, les indemnités et sommes versées s'imputeront sur la créance de la BANQUE, dans l'ordre, d'abord sur les frais et accessoires, puis sur les intérêts, puis sur le capital. Si le crédit n'est pas rendu exigible par la BANQUE, celle-ci conservera les sommes versées sur un compte spécial nanti.

Notification des présentes, avec toutes oppositions nécessaires, sera faite à la compagnie d'assurances, aux frais de l'emprunteur.

FRAIS - ELECTION DE DOMICILE

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux auxquels pourraient donner lieu leur exécution, spécialement ceux de mainlevées et d'inscriptions seront à la charge exclusive du CONSTITUANT. **Pour l'exécution des présentes les parties élisent domicile en leurs sièges sociaux ou domicile respectifs avec attribution de juridiction aux Tribunaux du ressort du siège de la BANQUE.**

INTERVENTION DU CONJOINT COMMUN EN BIENS DU CONSTITUANT

Si le CONSTITUANT est marié sous un régime de communauté de biens, son conjoint doit intervenir à l'acte pour approuver le nantissement conformément à l'article 1424 du code civil.

5.5. SUBROGATION DANS LE PRIVILEGE DE VENDEUR DE FONDS DE COMMERCE ET DANS LE BENEFICE DE L'ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement effectué au profit du vendeur au moyen du crédit octroyé par le prêteur, conformément aux dispositions de l'article 1346-2 du Code Civil, l'emprunteur subrogera le prêteur, ce qui est accepté par son représentant, dans tous les droits, privilèges et action résolutoire à concurrence de ladite somme de 170 000,00 euros et des intérêts, frais et accessoires, mais sans aucune garantie, restitution de deniers, ni recours quelconque contre le vendeur.

Désignation du fonds de commerce :

Boulangerie pâtisserie viennoiserie confiserie salon de thé vente de biscuiterie glaces chocolat plats cuisinés épicerie fine ainsi que tous produits alimentaires

PLACE MAURICE SEGONDS

60930 BAILLEUL SUR THERAIN

L'inscription du privilège sera prise au profit de la banque. Les formalités de purge et de publicité seront réalisées à la charge de l'emprunteur.

Cette garantie sera intégrée à l'acte.

Cette garantie est associée au(x) crédit(s) référencé(s) :

00020812003 PRET PROFESSIONNEL pour un montant de 170 000,00 EUR

6. DEFINITION DES GARANTIES

Les définitions suivantes s'appliquent aux garanties liées aux crédits ci-dessus. Ces garanties sont constituées dans les termes et conditions qui suivent.

6.1. ASSURANCE DES EMPRUNTEURS

La ou les personnes ayant signé antérieurement aux présentes une demande d'adhésion à la Convention d'Assurance Collective des emprunteurs, conclue entre le prêteur et les ACM Vie S.A., 4 rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen à STRASBOURG :

- confirme(nt) sa (leur) demande d'adhésion en vue de s'assurer contre les risques de DECES, de PERTE TOTALE ET IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE, et d'INCAPACITE DE TRAVAIL selon l'option choisie,
- s'engage(nt) à maintenir cette demande, à se soumettre aux examens médicaux demandés par l'assureur et à payer les cotisations jusqu'au remboursement du prêt, dans la limite d'âge précisée sur la notice d'information visée ci-après.

L'adhésion à cette convention est une condition d'octroi du prêt.

La personne assurée déclare avoir parfaite connaissance des conditions et modalités de cette assurance, dont les dispositions et conditions normales, par tête, figurent sur la demande d'adhésion et dans l'extrait des conditions générales valant notice d'information et notamment du fait que les ACM Vie S.A. se réservent la faculté de différer l'adhésion à l'assurance, de ne l'agréer qu'à des conditions spéciales ou de la refuser. La cotisation d'assurance indiquée ci-dessus ne vaut qu'à titre indicatif dans l'hypothèse de l'agrément de l'assuré aux conditions normales. La cotisation d'assurance des emprunteurs payable dans la devise empruntée sera débitée sur tout compte ouvert au nom de l'un quelconque des emprunteurs dans les livres du prêteur.

Cette assurance n'est pas un droit pour l'emprunteur, mais une obligation si le prêteur l'exige, sans que la responsabilité de ce dernier puisse être recherchée, au cas où la demande d'admission n'aurait pas été acceptée, comme au cas où l'adhésion n'aurait pas lieu pour quelque cause que ce soit.

En tout état de cause, la personne assurée devra veiller à la conclusion de cette assurance, qui n'interviendra qu'après confirmation écrite de l'assureur.

6.2. NANTISSEMENT DE FONDS DE COMMERCE

Objet et Etendue du nantissement

A la sûreté et garantie du remboursement en principal et du paiement de toutes sommes en intérêts, commissions, frais, accessoires, pénalités de retard et indemnités conventionnelles qui pourront être dues au titre du crédit mentionné à l'exposé, ou au titre du solde définitif du compte courant tel qu'il apparaîtra après sa clôture (si le nantissement garantit un crédit utilisable en compte courant), le Constituant affecte à titre de nantissement, conformément aux articles L. 142 -1 et suivants du code de commerce, au profit de la Banque, ce qui est accepté par le représentant de celle-ci, le fonds de commerce et ses succursales ci-dessus désigné(s).

Ledit fonds comprenant :

les éléments incorporels, à savoir : la clientèle, l'achalandage, le nom commercial et l'enseigne ainsi que les brevets d'invention, les licences, les marques de fabrique et de commerce, les dessins et modèles industriels et généralement les droits de propriété industrielle, littéraire ou artistique qui y sont attachés,
la licence IV, si le fonds nanti est un fonds de commerce de débit de boissons ou de restaurant,
les éléments corporels, à savoir : les installations, le matériel d'exploitation et de transport, le mobilier commercial, actuels et futurs,
le droit au bail des lieux où le fonds de commerce est exploité.

Au moyen de ce nantissement, la Banque aura et exercera sur les différents éléments du fonds de commerce précité les droits, actions et privilèges conférés au créancier nanti pour se faire payer sur le produit de la vente du fonds et de ses accessoires du montant de sa créance envers le Débiteur, en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires, pénalités de retard et indemnités conventionnelles.

De convention expresse, le présent nantissement s'applique de plein droit, non seulement à tous les éléments indiqués ci-dessus, mais également à toutes les additions, augmentations, améliorations, extensions ou agrandissements susceptibles d'être apportés par la suite sans aucune exception ni réserve.

Le Constituant s'engage à faire le nécessaire pour conserver la valeur de l'ensemble des éléments du fonds donné en garantie, le maintenir en bon état, et à en justifier à la Banque à première demande de celle-ci, aussi longtemps qu'il restera une quelconque somme due à la Banque au titre du crédit garanti.

Le nantissement portera également sur toutes indemnités d'assurances, d'expropriation; ou toutes autres indemnités représentatives de l'un ou l'autre des éléments du fonds de commerce, ou bien de la totalité de ces éléments, ainsi que sur toutes indemnités représentatives des embellissements, améliorations et installations faits par le Constituant à ses frais.

En cas de vente du fonds de commerce nanti, donnant lieu à une procédure de distribution, le prix de vente sera grevé du nantissement, au rang convenu, par l'effet de la subrogation réelle. Le nantissement portera aussi bien sur le bail que sur tous renouvellements et prorogations dudit bail, comme aussi en cas de déplacement du fonds sur tous les baux et locations verbales afférents aux locaux où le fonds est transporté.

A défaut par le propriétaire de l'immeuble de renouveler le bail des lieux dans lesquels le fonds est exploité, la Banque exercera son privilège sur l'indemnité d'éviction qui serait mise à la charge dudit propriétaire en vertu de la législation sur la propriété commerciale.

Dans le cas où le Constituant est propriétaire des lieux dans lesquels le fonds est exploité, il s'engage dès à présent à consentir un bail commercial à tout acquéreur dudit fonds, pour un loyer fixé par la juridiction compétente, à défaut d'accord amiable, notamment en cas de vente forcée du fonds à la requête de la Banque.

A titre de garantie subsidiaire et de manière à conserver au fonds de commerce sa pleine et entière valeur, il est expressément convenu que, dans le cas où le Constituant viendrait d'une manière quelconque à être propriétaire des murs où s'exploite le fonds, le bail ne s'éteindra pas par confusion. En conséquence, dans le cas où des poursuites seraient engagées par la Banque ou par tous autres créanciers, la Banque pourra toujours faire insérer le bail avec toutes ses clauses et conditions au cahier des charges ; en aucun cas, le Constituant ne pourra se prévaloir envers l'adjudicataire éventuel de l'extinction du bail par confusion.

VV

GL

35

AG

Les effets du présent nantissement sont étendus sans novation au solde débiteur éventuel du compte courant du Débiteur dans le cas où la Banque, agissant en exécution du présent contrat, aurait rendu ce compte débiteur pour créditer le compte de prêt de toutes sommes en principal, intérêts, commissions, frais, accessoires, pénalités de retard et indemnités conventionnelles au titre du présent crédit.

Formalités

Le Constituant consent à ce qu'il soit pris et renouvelé à ses frais ou aux frais du Débiteur si ce n'est pas le Constituant sur ledit fonds de commerce, toute inscription au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, et à tous autres qu'il appartiendra pour une somme maximum égale au capital garanti, augmentée de tous intérêts, commissions, frais de mise à exécution et autres accessoires en sus.

Pour faire inscrire le présent nantissement au Greffe qu'il appartiendra, tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'un des originaux des présentes.

Assurance - Dommages – Indemnités versées au titre du fonds nanti

La Banque conseille au Constituant de souscrire une assurance le garantissant contre les risques et sinistres relatifs notamment à toute forme de destruction totale ou partielle du fonds nanti, auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, et ce pour un montant au moins égal à sa valeur de remplacement.

Le Constituant reconnaît avoir été informé et mis en garde par la Banque qu'à défaut d'une telle assurance, il s'expose en cas de sinistre, à devoir rembourser la totalité du crédit devenu exigible alors que le bien sinistré ne serait plus d'une valeur suffisante pour faire face à cette dette.

Le Constituant s'engage à tenir informée la Banque en cas de souscription et de résiliation de toute police d'assurance couvrant le fonds nanti.

Indemnités dues en cas de sinistre

Si le Constituant a souscrit l'assurance dommages visée ci-dessus, la Banque bénéficie, conformément aux dispositions de l'article L.121-13 du code des assurances, d'un droit privilégié sur les indemnités dues en cas de sinistre.

Le Constituant s'engage à fournir à la Banque les éléments nécessaires sur l'assurance du fonds afin qu'elle puisse procéder à la notification d'opposition entre les mains de la compagnie d'assurances ; à remettre à la Banque, et ce à première demande de celle-ci, la copie des polices d'assurances et tous justificatifs de paiement des primes.

Le Constituant autorise la Banque à communiquer à la compagnie d'assurances copie du contrat de crédit si la compagnie d'assurances l'exigeait, notamment aux fins d'identification du bien financé. En conséquence, en cas de sinistre total ou partiel, la Banque touchera une somme égale au montant de sa créance, en principal, intérêts et accessoires, sur les indemnités allouées par la compagnie d'assurances. Ce paiement devra être effectué directement entre les mains de la Banque sur ses simples quittances, hors la présence et même sans le concours ni la participation du Constituant, lequel lui confère, à cet effet, tous pouvoirs et délégations nécessaires.

Si le crédit est rendu exigible, les indemnités et sommes versées s'imputeront sur la créance de la Banque, dans l'ordre, d'abord sur les frais et accessoires, puis sur les intérêts, puis sur le capital. Si le crédit n'est pas rendu exigible par la Banque, celle-ci conservera les sommes versées sur un compte spécial nanti.

Notification des présentes, avec toutes oppositions nécessaires, sera faite à la compagnie d'assurances, aux frais du Débiteur, par les soins de la Banque.

VU

GC

AG

Nantissement des loyers en cas de location-gérance du fonds

En cas de location-gérance du fonds, pour assurer à la Banque le paiement de toutes sommes qui pourraient lui être dues au titre du crédit garanti, le Constituant s'engage à en avertir la Banque, à lui communiquer à première demande, une copie du contrat de bail en sa possession, et déclare par les présentes remettre en nantissement à son profit, conformément aux articles 2356 à 2366 du code civil, la créance qu'il détiendra au titre de la location contre tout locataire ou occupant présent ou futur.

En cas de non-paiement par le Débiteur d'une somme échue en capital, ou intérêts, ou frais et accessoires, la Banque pourra donc notifier et rendre opposable le présent nantissement au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article 2362 du code civil.

A compter d'une telle notification, le locataire devra directement verser à la Banque les sommes dues, au fur et à mesure de leur échéance, et la Banque en appliquera le montant au paiement des sommes lui restant dues en les imputant, dans l'ordre, d'abord sur les frais et accessoires puis sur les intérêts, puis sur le capital.

Le caractère certain et liquide de la créance de la Banque sera attesté par les écritures passées dans ses livres qui seules feront foi. Son caractère exigible résultera de la seule exigibilité prononcée par la Banque en application du contrat existant entre le Débiteur et elle ou des cas prévus par la loi.

Réalisation du Nantissement

En cas de défaillance dans l'exécution des engagements du Constituant ou du Débiteur, la Banque pourra conformément aux dispositions des articles L.142-1 et suivants du code de commerce, exercer sur le fonds nanti, tous les droits, actions et privilèges que la loi reconnaît au créancier nanti et notamment faire ordonner la vente du fonds, sans préjudice de toutes autres actions qui pourront être exercées indépendamment ou concurremment par la Banque.

Mainlevée

Lorsque le Débiteur se sera intégralement libéré des sommes dues par lui en principal, intérêts et frais, la Banque procédera, sur demande du Constituant ou celle du Débiteur et aux frais de ce dernier, à la radiation du nantissement pris sur le fonds de commerce sans qu'une omission ou un retard puisse donner lieu à indemnité.

Déclarations du Constituant

Le fonds de commerce donné en nantissement appartient au Constituant.

Le Constituant déclare :

que le fonds de commerce ci-dessus donné en garantie n'est grevé d'aucune inscription de privilège de vendeur ou autre, de telle sorte que l'inscription à prendre en vertu des présentes devra figurer au rang convenu et sans concours sous peine de remboursement immédiat du solde alors dû à la Banque,

qu'il n'est débiteur ni de la Sécurité Sociale, ni du Trésor,

qu'il n'a consenti et ne consentira pas, sans l'autorisation écrite préalable de la Banque, un nantissement quelconque portant sur l'outillage et le matériel d'équipement dans les conditions fixées aux articles L 525-1 et suivants du code de commerce.

Lorsque le Constituant n'est pas le Débiteur, il déclare en outre :

qu'il ne fait pas de la situation du Débiteur, ni de l'existence et du maintien d'autres sûretés la condition déterminante de son engagement,

avoir une parfaite connaissance des conditions et modalités du crédit garanti et disposer d'éléments d'information suffisants qui lui ont permis d'apprécier la situation du Débiteur préalablement à la signature des présentes ; il déclare également faire son affaire personnelle du suivi de la situation du Débiteur, que le présent engagement est sans concours avec la Banque et qu'il renonce à requérir toute subrogation ainsi qu'à exercer toute action personnelle tant que la Banque n'aura pas été remboursée de l'intégralité de ses créances contre le Débiteur.

Frais-Election de domicile

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux auxquels pourraient donner lieu leur exécution, spécialement ceux de mainlevées et d'inscriptions seront à la charge exclusive du Constituant et du Débiteur si ce n'est pas le Constituant.

Pour l'exécution des présentes, le Constituant fait élection de domicile en son siège social ou domicile et la Banque en son Agence à BEAUVAIS (60000) 5 rue des Jacobins (**).

(**) élection de domicile dans le ressort de la situation du fonds

CONDITIONS GENERALES DES CREDITS AMORTISSABLES

Les présentes conditions générales contiennent les conditions relatives aux crédits accordés par le prêteur et les obligations que souscrivent les emprunteurs, et le cas échéant les cautions ou co-obligés.

Elles relatent les conditions communes à l'ensemble des crédits professionnels accordés par le prêteur en vertu des présentes, et forment avec les conditions particulières ci-dessus, le contrat de crédit.

MISE A DISPOSITION**1. Conditions de mise à disposition**

Le crédit est utilisable en compte de prêt. Il ne sera mis à la disposition de l'emprunteur qu'après justification de la constitution de l'assurance emprunteur, des garanties personnelles et réelles aux rangs convenus, telle que prévue par le présent contrat, production des documents demandés par le prêteur et notamment :

- s'il est soumis à l'obligation de s'immatriculer, extrait d'immatriculation de l'emprunteur au Registre du Commerce et des Sociétés, ou le cas échéant extrait d'immatriculation au Répertoire des Métiers datant de moins de trois mois,
- s'il est tenu d'établir des comptes annuels, et sauf s'il s'agit d'un début d'exploitation, comptes des trois derniers exercices de l'emprunteur certifiés conformes (bilans, comptes de résultat, et le cas échéant annexes),
- si l'emprunteur est une personne morale copie certifiée conforme et à jour de tous documents justifiant les pouvoirs du représentant de l'emprunteur habilité à la signature du présent contrat et de tous actes et documents qui en dépendent.

Par ailleurs, du seul fait de la survenance d'un des cas prévus ci-dessous, le prêteur aura la faculté de refuser tout décaissement et de prononcer la résiliation du contrat de crédit objet des présentes :

- inexactitude d'une déclaration faite par l'emprunteur dans la demande de crédit ou tout autre document communiqué au prêteur, modifiant un élément substantiel de l'analyse du risque réalisée par le prêteur,
- fausse déclaration ou remise au prêteur de faux documents nécessaires à l'obtention du crédit,

- inexactitude d'une déclaration faite par les cautions sur leur situation financière de nature à compromettre les éventuels recours du prêteur,
- évènement porté à la connaissance du prêteur modifiant un élément substantiel de l'analyse du risque réalisée par le prêteur,
- liquidation judiciaire de l'emprunteur,
- inscription de privilège du Trésor ou de la Sécurité sociale au nom de l'emprunteur,
- perte ou diminution substantielle de valeur d'une garantie couvrant les engagements de l'emprunteur,
- résiliation ou annulation de l'assurance emprunteur prévue le cas échéant aux conditions particulières,
- utilisation du crédit non conforme à son objet,
- saisie des biens de l'emprunteur par un de ses créanciers,
- non-paiement à bonne date de toute somme due en vertu d'un emprunt, cautionnement ou engagement quelconque, pris par l'emprunteur à l'égard du prêteur.

2. Modalités de mise à disposition

Sauf dérogation prévue dans les conditions particulières ou accord exprès du prêteur,

- le crédit devra être débloqué dans les trois mois de la signature du contrat,
- les sommes correspondant au financement de travaux pourront être débloquentes selon l'avancement desdits travaux sur présentation des justificatifs correspondants, le premier déblocage devant intervenir dans un délai de trois mois à compter de la date de signature du contrat et la durée totale des déblocages ne pouvant excéder douze mois.

Si le crédit est destiné au financement de biens, travaux ou services, le prêteur pourra exiger, préalablement à chaque déblocage, la remise de toutes pièces justifiant l'exigibilité du prix, et pourra faire vérifier cet état d'exigibilité aux frais de l'emprunteur. Pour ce faire, le prêteur pourra agir par lui-même ou par une personne déléguée par lui à cet effet.

L'emprunteur autorise le prêteur à affecter directement le crédit à l'objet qui lui est destiné (paiement direct des fournisseurs et prestataires de service, le cas échéant, mise à disposition du crédit entre les mains d'un notaire ou d'un avocat qui sera chargé de l'affectation des fonds). Il s'agit là d'une simple faculté, mais non d'une obligation pour le prêteur.

Dans le cas où le crédit est destiné à financer une acquisition d'immeuble ou de fonds de commerce, le déblocage sera effectué et les intérêts commenceront à courir à la date à laquelle le prêteur procédera au virement des fonds au compte du notaire ou de l'avocat.

Si le prix de l'objet du financement n'est pas payable en une fois, la mise à disposition des fonds ne pourra être exigée par l'emprunteur qu'au fur et à mesure de l'exigibilité du prix. En tout état de cause, l'apport en fonds propres de l'emprunteur devra être préalablement investi.

La preuve de la réalisation du crédit, ainsi que celle des remboursements et de tout règlement y relatif, résultera des écritures du prêteur.

REMBOURSEMENT DU CREDIT

1. Période de franchise

1.1. Dispositions générales

Si l'objet du crédit nécessite une période de réalisation impliquant des mises à dispositions fractionnées, le crédit pourra être assorti, selon l'option choisie aux conditions particulières, d'une période de franchise de remboursement du capital (franchise dite partielle) ou d'une période de franchise de remboursement du capital et de paiement des intérêts (franchise dite totale).

VV

GL AG

La durée maximale de la franchise ne pourra dépasser vingt-quatre mois, sauf accord exprès du prêteur.

La durée et la date prévisionnelle de fin de la franchise sont indiquées aux conditions particulières ; si, en raison de circonstances particulières dûment justifiées (telles que report de la date de première utilisation, retard dans l'avancement du projet financé, ...), l'emprunteur souhaite obtenir le report de la date d'échéance de la franchise, il devra en adresser la demande au prêteur au plus tard deux mois avant cette date.

Pour les crédits à périodicité autre que mensuelle, la période de franchise ne pourra être abrégée que sur demande de l'emprunteur et à condition que le crédit ne soit pas débloquent partiellement ou en totalité. Pour pouvoir être prise en compte, cette demande devra parvenir au prêteur au plus tard deux jours ouvrés avant le début de la première période d'amortissement souhaitée.

Dans tous les cas, les intérêts de la période de franchise courront à compter du premier débloquent du crédit.

Le taux d'intérêt et les conditions d'assurance éventuelles pour cette période sont identiques à ceux indiqués pour la période d'amortissement. Par exception, si le taux d'intérêt de la période de franchise est différent, il est précisé dans les conditions particulières.

1.2. Dispositions applicables en cas de franchise partielle

Les intérêts et cotisations d'assurance éventuelles ainsi dus seront payables pendant la période de franchise aux dates et selon la périodicité indiquée aux conditions particulières.

1.3. Dispositions applicables en cas de franchise totale

Dès le début de la période de franchise et pendant toute sa durée, les cotisations d'assurance éventuelles seront prélevées mensuellement. Si l'assurance emprunteur est souscrite, son coût, mentionné aux conditions particulières, comprend les cotisations prélevées en période de franchise et celles prélevées en période de remboursement, calculées en tenant compte des intérêts capitalisés.

Pour le paiement des intérêts, l'emprunteur a la possibilité d'opter pour l'une des formules suivantes, sachant que cette option ne pourra plus être modifiée après signature du contrat de crédit :

- a. capitalisation des intérêts à la fin de la période de franchise et amortissement de ces intérêts sur la durée totale de remboursement du crédit ;
- b. paiement des intérêts lors du prélèvement de la première échéance de remboursement du capital.

Quelle que soit l'option retenue, les intérêts courus pendant la période de franchise seront capitalisés annuellement à compter de la date de dernier débloquent des fonds et en dernier lieu à la fin de la période de franchise, conformément au tableau d'amortissement ci-joint.

2. Durée

La durée totale du crédit correspond à la durée de l'amortissement augmentée, le cas échéant, de la durée de la période de franchise partielle ou totale.

3. Amortissement

Le crédit s'amortira par échéances successives prélevées sur le compte de l'emprunteur convenu avec le prêteur et dont le nombre, le montant et la date sont indiqués dans les conditions particulières du contrat et sur le tableau d'amortissement qui sera remis à l'emprunteur.

La décomposition des échéances en capital, intérêts et le cas échéant assurance des emprunteurs ressortira du tableau d'amortissement précité.

Les intérêts qui y sont indiqués ont été calculés en fonction du taux précisé aux conditions particulières du contrat.

3.1. En cas de remboursement constant, constant par paliers ou progressif

Les échéances indiquées aux conditions particulières contiennent à la fois l'amortissement du capital, les intérêts non compris la cotisation éventuelle d'assurance des emprunteurs qui s'y ajoute.

Si le remboursement est constant, la charge de remboursement reste constante tout au long de la durée du crédit, sous réserve des variations éventuelles du taux d'intérêt. En cas de variation du taux, le montant des échéances en capital et intérêts à venir sera modifié en conséquence, étant précisé que ce montant sera constant jusqu'à une autre et éventuelle variation du taux.

Si le remboursement est constant aménagé, la variation du taux se traduira par une variation du montant des intérêts prélevés, la part du capital dans chaque échéance de remboursement demeurant inchangée par rapport au plan d'amortissement initial.

Si le remboursement est constant par paliers, la charge de remboursement reste constante pendant chaque palier, sous réserve des variations éventuelles du taux d'intérêt qui auraient pour effet de modifier le montant des échéances, au cas où cette variabilité du taux aurait été stipulée entre les parties.

Si le remboursement est progressif, les montants des remboursements sont progressifs par paliers de sorte que la charge globale de remboursement augmente au cours de la vie du crédit, compte non tenu des variations éventuelles du taux d'intérêt qui auraient pour effet de modifier ces paliers et le montant des échéances, au cas où cette variabilité du taux aura été stipulée entre les parties.

3.2. En cas de remboursement dégressif

Les échéances indiquées aux conditions particulières sont des échéances en capital ; les intérêts et le cas échéant les cotisations d'assurance emprunteurs s'y ajoutent, de sorte que le montant de l'échéance est dégressif au fur et à mesure des échéances, sous réserve le cas échéant des variations du taux d'intérêt qui auraient pour effet de modifier le montant des échéances pour la partie intérêts.

3.3. Dans tous les autres cas de remboursement (échéance unique ou échéances multiples non régulières)

Le remboursement est effectué aux dates et pour les montants figurant aux conditions particulières. La périodicité de paiement des intérêts et le cas échéant des cotisations d'assurance des emprunteurs résulte également des conditions particulières et du tableau d'amortissement ci-joint.

Les intérêts se capitaliseront annuellement à compter de la date du " premier déblocage ".

En cas de prorogation d'échéance, il est expressément précisé qu'en aucun cas une telle mesure n'emporte novation concernant les garanties.

En cas d'utilisation du crédit pour un montant moindre que le montant initial, le montant d'amortissement du capital par échéance reste le même que celui prévu initialement sur le tableau d'amortissement.

4. Conditions financières

Durant la période comprise entre la date d'un déblocage et la fin du mois civil en cours, les intérêts sont calculés sur les montants débloqués en fonction du nombre exact de jours compris entre la date du déblocage et le dernier jour du mois civil. Ultérieurement, ils sont calculés sur la base d'un mois normalisé (un mois normalisé comptant 30,41666 jours c'est à dire 365 jours/12 mois), ou d'un multiple de mois normalisé dans le cas d'une périodicité autre que mensuelle, conformément aux dispositions de l'article R.314-2 du code de la consommation.

VV

GC

AG

Si la période courue entre la date d'un déblocage et la date de la première échéance en capital est supérieure à la période d'amortissement stipulée aux conditions particulières, il y aura lieu à perception d'intérêts intercalaires calculés au taux du crédit sur les montants débloqués.

Sauf disposition contraire prévue dans les conditions particulières du contrat, lorsque le crédit est assorti d'un taux variable ou révisable basé sur un indice de marché, si cet indice était ou devenait négatif, le calcul du taux d'intérêt du crédit serait effectué en retenant une valeur d'indice égale à zéro, et ce tant que perdurera la situation d'indice négatif.

REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

1. Principe

L'emprunteur aura la faculté de rembourser chaque crédit par anticipation, en tout ou partie à son gré, sous réserve d'informer le prêteur au moins trente jours avant le prélèvement d'une échéance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le prêteur pourra refuser toute demande de remboursement anticipé qui serait inférieure ou égale à 10% (dix pour cent) du montant initial du crédit, sauf s'il s'agit de son solde.

Il sera alors établi un nouveau tableau d'amortissement qui en tiendra compte soit par réduction de la durée du crédit, soit par réduction du montant de l'échéance, au choix de l'emprunteur.

2. Pluralité de crédits

Au cas où le contrat comporte plusieurs crédits, l'emprunteur souhaitant effectuer un remboursement anticipé partiel pourra affecter la somme remboursée proportionnellement aux différents crédits en cours dans le respect du montant minimal prévu ci-dessus. A défaut d'un tel choix, le remboursement anticipé partiel sera affecté au crédit bénéficiant du taux le plus faible.

3. Indemnité de remboursement anticipé

Sauf s'il en a été convenu autrement, une indemnité de remboursement anticipé sera à la charge de l'emprunteur.

3.1. Pour un crédit à taux variable, cette indemnité sera égale à 4% (quatre pour cent) du montant remboursé par anticipation.

3.2. Pour un crédit à taux fixe, cette indemnité sera égale à 5% (cinq pour cent) du montant remboursé par anticipation.

Aucune indemnité de remboursement anticipée ne sera due pour les crédits relais.

4. Remboursement anticipé obligatoire

L'emprunteur devra obligatoirement rembourser par anticipation le crédit :

- avec les subventions qui pourraient lui être allouées pour le même objet que celui financé,
- à concurrence de la fraction du crédit qui n'aurait pas été utilisée pour l'objet prévu.

Ces remboursements seront acceptés sans indemnités ni préavis.

RETARDS

Si l'emprunteur ne respecte pas l'une quelconque des échéances de remboursement ou l'une quelconque des échéances en intérêts, frais et accessoires, le taux d'intérêt sera majoré de trois points, ceci à compter de l'échéance restée impayée et jusqu'à la reprise du cours normal des échéances contractuelles.

VV

LGL AG

De plus, il sera redevable d'une indemnité conventionnelle égale à 5% (cinq pour cent) des montants échus. Il en sera de même pour toute avance ou règlement fait par le prêteur, pour le compte de l'emprunteur, notamment pour cotisations et primes payées aux compagnies d'assurance et tous frais de recouvrement de la créance.

Les intérêts non payés à leur échéance, sans cesser d'être exigibles, se capitaliseront de plein droit et produiront des intérêts au taux majoré sus-indiqué, à compter du jour où ils seront dus pour une année entière sans préjudice du droit, pour le prêteur, d'exiger le remboursement anticipé des sommes dues comme stipulé ci-dessus.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Les significations prescrites par la loi auront lieu aux frais de ceux à qui elles seront faites. Si le crédit est assorti d'une assurance décès, les obligations des emprunteurs ne cesseront qu'à partir du versement effectif de l'indemnité et sous réserve que celle-ci couvre toutes les sommes encore dues au prêteur en capital, intérêts, frais et accessoires.

1. Solidarité active

En cas de pluralité d'emprunteurs, toutes pièces relatives à l'exécution de la présente convention, y compris tous reçus, ordres de virement, pourront être signées par l'un quelconque des emprunteurs, qui se confèrent réciproquement tous pouvoirs et consentements à cet effet, de sorte que la signature de l'un d'entre eux les engagera solidairement et indivisiblement.

2. Solidarité passive

En cas de pluralité d'emprunteurs, ils sont solidairement responsables de l'exécution de tous les engagements contractés aux termes des présentes, de sorte que le prêteur peut exiger de l'un quelconque d'entre eux le paiement de toutes sommes restant dues au titre du présent financement.

3. Indivisibilité

La créance du prêteur est indivisible, de sorte qu'en cas de décès d'un emprunteur personne physique, il y aura solidarité entre toutes les personnes venant à ses droits et obligations (héritiers, légataires) et le cas échéant l'emprunteur survivant. En conséquence, le prêteur pourra réclamer la totalité des sommes dues au titre du crédit à n'importe laquelle de ces personnes, sans que puisse lui être imposé une division de ses recours

DISPOSITIONS APPLICABLES EN CAS DE BIEN FINANCE OU PRIS EN GARANTIE

1. Assurance - Dommages - Indemnités versées en cas de sinistre

1.1. Biens concernés

a. Immeuble en copropriété

Il est rappelé que si l'immeuble financé ou donné en garantie au profit du prêteur fait partie d'une copropriété, il doit être assuré en application du règlement de copropriété qui impose au syndic d'assurer l'immeuble contre l'incendie. En cas de sinistre, le règlement de copropriété peut prévoir que les indemnités d'assurance seront affectées par priorité à la reconstruction si elle est régulièrement décidée par l'assemblée générale après sinistre. Dans ce cas, le prêteur autorise l'affectation des indemnités à la reconstruction de l'immeuble.

La ou les compagnies d'assurances sont alors autorisées à remettre les indemnités en vertu des assurances collectives aux représentants du syndicat dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, hors de la présence et sans le concours du prêteur.

Si la reconstruction n'est pas décidée, tous les droits du prêteur sont réservés sur les indemnités à provenir des polices collectives.

Si l'assurance souscrite par le syndic couvre insuffisamment les parties privatives, le prêteur conseille à l'emprunteur, ou au propriétaire du bien s'il n'est pas l'emprunteur, de souscrire une assurance complémentaire personnellement comme il est dit à l'article ci-après.

b. Immeuble hors copropriété ou autre bien

Le prêteur conseille à l'emprunteur, ou au propriétaire du bien s'il n'est pas l'emprunteur, de souscrire une assurance le garantissant contre les risques, tels que l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux, le bris de machines, la perte et le vol ou toute forme de destruction totale ou partielle, auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, et ce pour un montant au moins égal au prix de sa reconstruction en cas de sinistre (pour les immeubles), ou à sa valeur de remplacement ou de remise en état (pour tous les biens).

L'emprunteur reconnaît avoir été informé et mis en garde par le prêteur qu'à défaut d'une telle assurance, il s'expose en cas de sinistre, à devoir rembourser la totalité du crédit devenu exigible alors que le bien sinistré ne serait plus d'une valeur suffisante pour faire face à cette dette.

Le propriétaire du bien s'engage à tenir informé le prêteur en cas de souscription et de résiliation de toute police d'assurance couvrant le bien financé ou donné en garantie.

1.2. Indemnités dues en cas de sinistre

Si le propriétaire du bien financé ou donné en garantie a souscrit l'assurance dommages visée ci-dessus, les dispositions suivantes sont applicables :

- Dans le cas où une garantie réelle est constituée sur le bien assuré pour sûreté du présent crédit, le prêteur bénéficiera, conformément aux dispositions de l'article L.121-13 du code des assurances, d'un droit privilégié sur les indemnités dues en cas de sinistre.
- Dans les autres cas, le propriétaire du bien financé déclare par les présentes remettre en nantissement au profit du prêteur, conformément aux articles 2355 et suivants du code civil, toutes indemnités et versements quelconques susceptibles d'être dus par la compagnie d'assurance au titre de toute police actuellement souscrite ou venant à être souscrite ultérieurement en cas de sinistre partiel ou total affectant le bien, et ce jusqu'au complet paiement des sommes dues au titre du crédit.
- Le propriétaire du bien assuré s'engage à fournir au prêteur les éléments nécessaires sur l'assurance du bien afin que le prêteur puisse procéder à la notification d'opposition ou de nantissement entre les mains de la compagnie d'assurances ; à remettre au prêteur, et ce à première demande de celui-ci, la copie des polices d'assurances et tous justificatifs de paiement des primes.

L'emprunteur autorise le prêteur à communiquer à la compagnie d'assurance copie du présent contrat de crédit si la compagnie d'assurances l'exigeait, notamment aux fins d'identification du bien. En conséquence, en cas de sinistre total ou partiel, et, si le bien est un immeuble, sous réserve de toute autorisation donnée par le prêteur d'affecter les indemnités à la reconstruction de l'immeuble, le prêteur touchera une somme égale au montant de sa créance, en principal, intérêts et accessoires, sur les indemnités allouées par la compagnie d'assurances. Ce paiement devra être effectué directement entre les mains du prêteur sur ses simples quittances, hors la présence et même sans le concours ni la participation du propriétaire du bien, lequel lui confère, à cet effet, tous pouvoirs et délégations nécessaires.

Si le crédit est rendu exigible, les indemnités et sommes versées s'imputeront sur la créance du prêteur, dans l'ordre, d'abord sur les frais et accessoires, puis sur les intérêts, puis sur le capital. Si le crédit n'est pas rendu exigible par le prêteur, celui-ci conservera les sommes versées sur un compte spécial nanti et, si le bien est un immeuble, les affectera au paiement des travaux de réparation ou reconstruction sur présentation par l'emprunteur de justificatifs d'exécution des travaux.

Notification des présentes, avec toutes oppositions nécessaires, sera faite à la compagnie d'assurance, aux frais de l'emprunteur, par les soins du prêteur qui en chargera, le cas échéant, le notaire, si une garantie hypothécaire ou un privilège de prêteur de deniers est pris.

De même, le propriétaire du bien déclare remettre en nantissement au profit du prêteur toutes sommes auxquelles il pourrait prétendre à l'occasion ou à la suite de tout sinistre indemnisé par l'Etat ou par toute collectivité locale ou territoriale.

2. Nantissement des loyers éventuels

Sauf si les conditions particulières prévoient la cession ou le nantissement des loyers d'un immeuble, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Si le bien financé ou donné en garantie était loué, pour assurer au prêteur le paiement de ce qui pourrait lui être dû en vertu des présentes, l'emprunteur, ou s'il y a lieu le tiers garant propriétaire de l'immeuble remis en garantie, déclare par les présentes remettre en nantissement au profit du prêteur, conformément aux articles 2356 à 2366 du code civil, la créance qu'il détiendra au titre de sa location contre tout locataire ou occupant présent ou futur.

- En cas de non-paiement par l'emprunteur d'une somme échue en capital, ou intérêts, ou frais et accessoires, le prêteur pourra donc notifier et rendre opposable le présent nantissement au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article 2362 du code civil.

- A compter d'une telle notification, le locataire devra directement verser au prêteur les sommes dues, au fur et à mesure de leur échéance, et le prêteur en appliquera le montant au paiement des sommes lui restant dues en les imputant, dans l'ordre, d'abord sur les frais et accessoires puis sur les intérêts, puis sur le capital.

Le caractère certain et liquide de la créance du prêteur sera attesté par les écritures passées dans les livres du prêteur qui seules feront foi. Son caractère exigible résultera de la seule exigibilité prononcée par le prêteur en application du contrat existant entre lui et l'emprunteur ou des cas prévus par la loi.

NANTISSEMENT DE COMPTES

Conformément aux articles 2355 à 2366 du code civil, l'emprunteur remet en nantissement au profit du prêteur, à titre de sûreté, le compte sur lequel sont ou seront domiciliés les remboursements du crédit objet des présentes, et plus généralement l'ensemble des comptes présents ou futurs ouverts sur les livres du prêteur, ceci sans préjudice de toute autre garantie spécifique qui pourrait le cas échéant être spécialement affectée par ailleurs à la garantie de ce crédit.

L'emprunteur déclare qu'il n'a consenti à ce jour aucun autre nantissement ou droit quelconque sur ces comptes, et qu'il s'interdit de les nantir au profit d'un tiers sans l'accord préalable du prêteur.

Ce nantissement est consenti en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes en capital, intérêts, frais et accessoires dues au titre du crédit présentement consenti.

Conformément à la loi, et sauf convention contraire entre l'emprunteur et le prêteur, le nantissement ainsi convenu n'entraînera pas blocage des comptes de l'emprunteur.

Celui-ci pourra librement disposer des sommes retracées sur ces comptes sans avoir à solliciter l'accord préalable du prêteur. Cependant, en constituant ce nantissement, l'emprunteur accorde au prêteur le droit de se faire payer par préférence à ses autres créanciers sur les comptes ainsi nantis.

Le prêteur sera donc en droit d'opposer le nantissement à tout tiers qui pratiquerait une mesure conservatoire ou d'exécution sur les comptes nantis, ou qui revendiquerait un droit quelconque sur ces comptes au préjudice des droits du prêteur. De même, le prêteur pourra se prévaloir du nantissement en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire ou d'une procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers et sera en droit d'isoler sur un compte spécial bloqué à son profit les soldes créditeurs des comptes nantis existant à la date du jugement déclaratif d'ouverture de la procédure collective.

Conformément à la loi, en cas de non-paiement par l'emprunteur d'une somme quelconque devenue exigible restant due au prêteur, celui-ci sera en droit de compenser de suite jusqu'à due concurrence, la créance détenue sur l'emprunteur avec les soldes créditeurs provisoires ou définitifs des comptes nantis.

La compensation aura lieu après régularisation des opérations en cours.

DECLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur déclare et garantit au prêteur :

- qu'il possède la pleine capacité juridique d'exercer son activité et, s'il s'agit d'une personne morale qu'elle est régulièrement constituée,
- qu'il a tout pouvoir pour signer le présent contrat, lequel constitue un engagement valable de l'emprunteur et le lie conformément à ses termes, que la signature du contrat et l'exécution des obligations qui en résultent ont été dûment et valablement autorisées conformément aux lois et règlements en vigueur et le cas échéant aux statuts de l'emprunteur ou tout document équivalent,
- que, ni la signature du présent contrat, ni l'exécution des obligations qui en découlent ne sont contraires ni ne violent une disposition législative ou réglementaire applicable à l'emprunteur, une disposition d'un contrat ou engagement auquel l'emprunteur est partie ou une décision judiciaire définitive qui lie l'emprunteur,
- qu'aucune instance, action, procès, ou procédure administrative n'est en cours, ou à sa connaissance n'est sur le point d'être intenté ou engagé pour empêcher ou interdire la signature ou l'exécution du contrat ou qui aurait dans le cas d'une solution défavorable, un effet adverse important sur l'aptitude de l'emprunteur à faire face aux engagements pris dans le contrat,
- qu'il n'a pas effectué de déclaration d'insaisissabilité concernant son patrimoine immobilier légalement saisissable.

Chacune de ces déclarations et garanties restera en vigueur et continuera de produire effet après la signature du contrat et jusqu'à complet paiement ou remboursement de toutes les sommes dues à ce titre.

L'emprunteur autorise expressément le prêteur à communiquer aux personnes physiques ou morales s'engageant à titre de caution d'un crédit professionnel des informations périodiques sur la situation du crédit cautionné.

ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur s'engage pour toute la durée du contrat et jusqu'à ce que toutes les sommes dues au titre du présent crédit aient été payées ou remboursées et qu'aient été exécutées toutes les autres obligations en découlant pour l'emprunteur à satisfaire aux obligations ci-après :

- Il s'engage à supporter tous les frais, droits, impôts et taxes actuels ou futurs liés au contrat de crédit et à ses suites, sauf s'ils sont mis à la charge exclusive du prêteur par la loi, ainsi que tous les frais occasionnés par la constitution et éventuellement le renouvellement ou la mainlevée des garanties.
 - Il donne mandat au prêteur de procéder au prélèvement de toutes sommes en capital, intérêts, éventuelles primes et cotisations d'assurance groupe des emprunteurs, frais de dossier et autres accessoires, convenus selon les termes des contrats, par le débit du compte courant de l'emprunteur convenu avec le prêteur.
 - Il s'oblige à approvisionner son compte courant de manière à assurer le paiement de chaque échéance à bonne date.
 - Il s'engage à :
 - effectuer des remises représentatives d'une part significative de son chiffre d'affaires, en rapport avec l'importance de l'ensemble des crédits qui pourraient lui être accordés par le prêteur.
 - faire les formalités nécessaires au maintien de la protection des marques, licences ou brevets.
 - faire le nécessaire pour conserver la valeur :
 - de l'ensemble des garanties octroyées pour sûreté du présent crédit et à en justifier à première demande du prêteur aussi longtemps qu'il restera une quelconque somme due au prêteur au titre du crédit garanti.
 - des biens affectés à son exploitation.
 - fournir au prêteur :
 - a. dès leur établissement et, en tout état de cause, au plus tard dans les cent quatre-vingts jours de la clôture de chaque exercice :
 - ses comptes annuels, ceux de ses filiales, et le cas échéant ceux des cautions (bilans, comptes de résultats, annexes) certifiés par le commissaire aux comptes désigné (ainsi que toutes informations complémentaires s'y rapportant), le rapport de gestion, les rapports général et spécial du commissaire aux comptes, les résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire et / ou extraordinaire, le procès-verbal de son assemblée annuelle ainsi que celui de ses filiales et le cas échéant celui des cautions,
 - en cas de contrôle exclusif d'autres entreprises au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce, les comptes consolidés du groupe (bilans, comptes de résultats, annexes), le rapport de gestion, le rapport du commissaire aux comptes,
 - b. dès que le prêteur lui en fera la demande, une situation financière récente.
- L'emprunteur et, le cas échéant, les cautions devront notifier au prêteur la survenance de tout événement constituant un cas d'exigibilité anticipée, comme de tout événement susceptible d'altérer de manière significative leur situation financière ou leur capacité à faire face aux obligations découlant des présentes dans les meilleurs délais.

CLAUSE PARI PASSU

L'emprunteur s'engage à ne pas créer de garanties réelles ou personnelles, pour sûreté d'une de ses obligations de paiement présentes ou futures en tant qu'emprunteur ou en tant que garant, sur ses biens présents ou futurs, sans faire bénéficier le prêteur d'une garantie aux effets présentant une sécurité au moins équivalente pour le prêteur. Cet engagement ne concerne pas les garanties déjà conférées à la date du présent contrat, et les nantissements d'outillage et de matériel d'équipement dont l'objet serait de garantir ultérieurement le crédit destiné à leur acquisition.

EXIGIBILITE ANTICIPEE

1. Résiliation du Contrat de crédit pour inexécution des Engagements de l'emprunteur

Sans préjudice des dispositions légales de l'article 1226 du code civil :

1.1. Le présent contrat sera résilié de plein droit **après mise en demeure restée infructueuse durant un délai raisonnable** indiqué dans la lettre de mise en demeure et toute somme restant due au titre du crédit sera immédiatement exigible dans l'un des cas suivants :

- non-paiement à bonne date de toute somme due en vertu du présent crédit,
- survenance d'incidents de paiement sur les comptes de l'emprunteur ouverts auprès du prêteur,
- non constitution pour quelque cause que ce soit, d'une garantie quelconque couvrant les engagements de l'emprunteur, perte ou diminution de plus de 20% (vingt pour cent) de la valeur de cette garantie sans reconstitution,
- mise sous séquestre ou saisie des biens affectés en garantie des engagements pris par l'emprunteur,
- défaut de communication par l'emprunteur des copies de ses documents comptables à la clôture de chaque exercice,
- résiliation ou annulation de l'assurance emprunteur prévue le cas échéant aux conditions particulières, sans souscription d'une assurance équivalente,
- non-respect par l'emprunteur ou le cas échéant par les cautions, des déclarations ou engagements contractuels concernant le présent crédit ou un autre crédit consenti par le prêteur.

1.2. Le prêteur aura la faculté, **sans mise en demeure préalable**, de résilier le contrat et d'exiger le remboursement immédiat de toute somme restant due au titre du crédit dans l'un des cas suivants :

- utilisation du crédit non conforme à son objet,
- si l'emprunteur est une personne morale : refus par les commissaires aux comptes de l'emprunteur ou le cas échéant des cautions de certifier les comptes sociaux et/ou consolidés,
- situation irrémédiablement compromise ou comportement gravement répréhensible de l'emprunteur conformément aux dispositions de l'article L.313-12 du code monétaire et financier.

2. Déchéance du terme du crédit pour autres motifs

Indépendamment des cas de résiliation visés ci-dessus, le prêteur pourra sur simple notification prononcer la déchéance du terme du crédit et exiger le remboursement immédiat de toute somme restant due au titre du crédit si l'un des événements listés ci-après remet en cause la situation financière de l'emprunteur au vu de laquelle le crédit a été octroyé :

- décès de l'emprunteur personne physique, d'un assuré ou d'une caution,
- destruction totale ou partielle des biens affectés à l'exploitation de l'emprunteur, sauf en cas de force majeure,
- modification du contrôle de l'emprunteur, au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, tel qu'il existe à la date des présentes,
- conclusion d'un accord amiable avec des créanciers auquel le prêteur ne serait pas partie, jugement de cession totale de l'entreprise,
- aliénation volontaire, expropriation, saisie de l'immeuble où est exercée l'activité de l'emprunteur, résiliation ou refus de renouvellement du bail de cet immeuble,
- cession, vente, échange, donation, apport en totalité ou en partie, ou disparition du bien financé ou donné en garantie, sans notification préalable de l'évènement au prêteur,
- vente ou apport de tout ou partie du fonds de commerce, artisanal, agricole ou libéral, inscription de garantie ou de privilège sur le fonds de commerce, artisanal ou agricole, la marque ou le matériel, location gérance du fonds sans le consentement du prêteur, saisie du fonds ou de l'un de ses éléments corporels ou incorporels,
- cessation définitive d'exploitation, cession de tout ou partie des actifs de l'emprunteur,
- dissolution, liquidation amiable ou judiciaire, apport partiel d'actif, fusion, absorption, scission de l'emprunteur,
- exigibilité anticipée d'un autre crédit consenti soit par le prêteur, soit par un autre établissement de crédit prononcée à l'encontre de l'emprunteur ou de l'une de ses filiales,
- si l'emprunteur est une société commerciale, capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social sans qu'il n'ait été procédé à la reconstitution des capitaux propres dans un délai de neuf mois suivant l'arrêté des comptes ayant constaté cette situation, ou bien sans que les dispositions des articles L.223-42 ou L.225-248 du code de commerce ne soient respectées,
- si l'emprunteur est une société de personnes, retrait d'un de ses associés,
- changement de nature juridique, économique, financière ou autre intervenant dans la structure ou les activités de l'emprunteur ou le cas échéant des cautions.

CONSEQUENCES DE L'EXIGIBILITE ANTICIPEE

Dans tous les cas de résiliation ou de déchéance du terme visés aux paragraphes précédents, le prêteur :

- aura la faculté de refuser tout décaissement, d'exercer un droit de rétention sur l'ensemble des sommes ou valeurs déposées par l'emprunteur auprès du prêteur, et de compenser le solde de son concours avec tous les soldes créditeurs des comptes que l'emprunteur possède auprès du prêteur quelle que soit la nature de ces comptes.
- aura droit à une indemnité de 7% (sept pour cent) du capital dû à la date d'exigibilité anticipée du crédit, à l'exception du cas de décès d'un assuré ou le cas échéant d'une caution.

En cas d'exigibilité d'un crédit à taux indexé, la valeur de l'indice en vigueur au jour du prononcé de la déchéance du terme sera figée et appliquée jusqu'au complet remboursement du crédit, sans préjudice des stipulations relatives aux indices négatifs insérées dans les présentes conditions générales.

En tout état de cause, si une reprise des remboursements périodiques devait intervenir, que ce soit par la convention des parties ou par décision judiciaire, le taux varierait à nouveau sur la base de la valeur de l'indice au jour de la remise en amortissement, sauf s'il en était autrement convenu.

L'exigibilité immédiate du crédit intervenant pour les causes précitées entraînera, sauf décision contraire du prêteur, exigibilité immédiate pour tous prêts, crédits, avances ou engagements de quelque nature qu'ils soient, contractés par l'emprunteur auprès du prêteur et existants au moment de cet événement.

En cas de nullité, caducité ou résiliation du contrat de crédit, toutes les garanties y attachées subsisteront jusqu'au complet paiement de toutes sommes dues au titre du présent crédit. Les cautions, le cas échéant, renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1352-9 du code civil.

INDEMNITE DE RECOUVREMENT

Si le prêteur se trouve dans la nécessité de recouvrer sa créance par les voies judiciaires, l'emprunteur aura à payer une indemnité de 5% (cinq pour cent) des montants dus. Cette indemnité sera également due si le prêteur est tenu de produire à un ordre de distribution judiciaire quelconque.

EXERCICE DES DROITS

Tous les droits conférés à l'emprunteur et au prêteur par le présent contrat ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion du présent contrat, comme les droits découlant de la loi, seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.

Le fait pour l'emprunteur ou pour le prêteur de ne pas exercer un droit ou le retard à l'exercer ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, et l'exercice d'un seul droit ou son exercice partiel n'empêchera pas l'emprunteur ou le prêteur de l'exercer à nouveau ou dans l'avenir ou d'exercer tout autre droit.

Si l'une quelconque des stipulations des présentes ou partie d'entre elles s'avérait être nulle au regard d'une règle de droit ou d'une loi en vigueur ou bien inapplicable à la personne de l'emprunteur, elle sera réputée non écrite mais n'entraînera pas la nullité du présent contrat.

CESSION

L'emprunteur ne pourra céder ni transférer le bénéfice des présentes dispositions sans l'accord préalable écrit du prêteur.

Le prêteur pourra, après avis à l'emprunteur, céder ou transférer à tout cessionnaire tout ou partie de ses droits et obligations résultant du contrat, sous réserve que la cession ou le transfert n'entraîne pas de charge supplémentaire pour l'emprunteur.

Par ailleurs, le prêteur sera en droit, sans qu'aucun accord ni information préalable de l'emprunteur ne soit nécessaire, de céder les créances nées du contrat au profit de tout fonds commun de créances ou autre véhicule de titrisation, de les mobiliser ou de constituer une garantie sur elles pour sûreté de ses obligations envers la banque centrale ou toute autre entité de refinancement.

ELECTION DE DOMICILE – DROIT APPLICABLE – COMPETENCE – PRESCRIPTION

Pour l'exécution et l'interprétation du contrat et de ses suites, le prêteur, les emprunteurs et les cautions élisent domicile en leur demeure et siège social respectifs.

Le présent contrat est régi pour sa validité, son interprétation et son exécution par le Droit Français.

Si l'emprunteur est commerçant, pour tous les litiges qui pourraient naître avec le prêteur, pour une raison quelconque, les tribunaux du ressort du siège du prêteur seront compétents.

Toute procédure en nullité, qu'elle soit intentée par voie d'action ou d'exception, soit par l'emprunteur soit par le prêteur, au titre de tout contrat de crédit ou de l'une quelconque de ses stipulations, est prescrite à l'issue d'un délai d'un an. Ce délai court à compter du jour de la formation définitive du contrat.

FORMALITES

La partie la plus diligente remplira dans les délais voulus et aux frais de l'acquéreur, les formalités de publicité et d'enregistrement préalables prescrites par la Loi et si lors ou par suite de l'accomplissement de ces formalités, il existe ou survient des inscriptions ou des oppositions sur le prix de la présente vente, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans le délai d'un mois de la notification qui lui en sera faite au domicile ci-après élu, et d'en supporter tous les frais afférents.

Par ailleurs, le vendeur s'oblige à accomplir toutes les formalités prescrites par l'article 201 du Code Général des Impôts.

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Jusqu'à ce que le prix devienne définitivement disponible au profit du vendeur, il demeurera consigné à un compte spécial CARPA ouvert au nom du vendeur par ce dernier, l'acquéreur et la SELARL "P. DUFRENOY & ASSOCIES" dont le siège social est à COMPIEGNE (60206) – Immeuble Hypérion – Carrefour Jean Monnet – BP 90607 représentée par Maître Patrice DUFRENOY, gérant, constituée à cet effet mandataire commun et irrévocable du vendeur et de l'acquéreur.

Les frais de séquestre sont d'ores et déjà fixés à 1% plus T.V.A du montant des sommes séquestrées, outre le coût de mainlevée des inscriptions qui viendraient éventuellement à se révéler.

A cet égard, Maître Patrice DUFRENOY est mandaté pour faire effectuer la mainlevée desdites inscriptions.

VV

GC

51

AG

Les soussignés déclarent et reconnaissent que s'il survient des saisies arrêts, oppositions ou autres empêchement à la remise du prix ou s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds de commerce exploité dans lesdits lieux, le séquestre pourra employer le dépôt par lui détenu au paiement des sommes dues et à celui de tous frais et accessoires.

Le séquestre ne pourra remettre le dépôt au vendeur que sur la justification qu'il n'est survenu, dans les délais légaux et aussi dans celui de trois mois prévu à l'article 1684-1 du Code Général des Impôts, aucune saisie-arrêt, opposition ou autre empêchement à la remise du prix.

Dans le cas où le montant des inscriptions, saisies-arrêts ou autres empêchements, serait supérieur à la somme séquestrée, le séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des parties, après le paiement des taxes et impôts privilégiés, remettre le dépôt à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le séquestre sera déchargé suivant les cas :

- soit par la remise du dépôt qu'il fera au vendeur, si l'accomplissement des formalités ne révèle sur ledit fonds de commerce ou les éléments le composant aucune inscription et si aucune saisie-arrêt ou autre empêchement n'est fait à la remise du prix ou après obtention de toutes les mainlevées et certificats de radiation ;

- soit par le paiement de la somme qu'il fera aux créanciers du vendeur, suivant le rang et la qualité de leurs créances et le versement du solde en dépôt au vendeur, après obtention de toutes les mainlevées et certificats de radiation ;

- soit, enfin, par le dépôt qu'il fera à la Caisse des Dépôts et Consignations ou aux mains d'un Séquestre Judiciaire.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, ci-après littéralement rapportées et des articles 4 et 5 du décret n° 2005-134 du 15 Février 2005 pris pour son application :

« ...

I – Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

VU

GC

AG

II- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologique est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la Loi n°89-462 du 06 Juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la Loi n°86-1290 du 23 Décembre 1986

III – Le Préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV – Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des Assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V – En cas de non respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

... »

La commune de BAILLEUL SUR THERAIN (Oise) sur le territoire de laquelle sont situés les biens, objet des présentes, est listée par l'arrêté préfectoral intervenu pour le département de l'Oise le 13 Juillet 2019, et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs et les locataires de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables.

Les informations mises à la disposition par le Préfet font mention de l'existence dans la commune de BAILLEUL SUR THERAIN d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles pour les risques suivants :

. approuvé le 13/10/2005 pour les risques d'inondation.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur un état des risques naturels et technologiques majeurs.

En outre, le vendeur précise qu'à sa connaissance l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques tel qu'il est prévu par les articles L 125-2 et L 128-2 du Code des Assurances.

ELECTION DE DOMICILE POUR LES OPPOSITIONS

Pour les oppositions qui pourraient survenir au cours des formalités, élection de domicile est faite à BAILLEUL SUR THERAIN (Oise) – Place Maurice Segonds, au siège du fonds vendu et pour la correspondance au siège de la SELARL "P. DUFRENOY & ASSOCIES" sis à COMPIEGNE (Oise) – Immeuble Hypérion – Carrefour Jean Monnet – BP 90607.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

Les soussignés reconnaissent que le rédacteur de l'acte n'est pas intervenu dans la négociation et n'a fait que rédiger à leur gré les conventions passées entre eux, qu'en outre, ils le dégagent de toutes responsabilités quant à leurs déclarations et énonciations et, pour ce qui concerne le cas échéant les ajoutes manuscrites insérées dans le texte dactylographié, elles ont été faites en leur présence et avec leur consentement réciproque.

Les parties déclarent qu'elles signent le présent acte de plein gré, qu'elles en ont débattu et arrêté chacune des conditions tant générales que particulières, que celui-ci exprime bien leur commune intention et leur volonté réciproque, qu'elles entendent en assumer seules toutes les conséquences sans recours contre quiconque et plus spécialement le rédacteur des présentes, lequel n'a agit que sur leurs dires et affirmations respectifs à l'effet de conférer à leur accord le caractère écrit.

FRAIS ET HONORAIRES

L'acquéreur s'oblige expressément à supporter l'intégralité des frais et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, à l'exception des frais de séquestre et de radiation des inscriptions qui resteront à la charge du vendeur et seront prélevés sur le prix de vente.

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 vendeur et l'acquéreur 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 incorporels, et des 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 ».

ELECTION DE DOMICILE

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

- le vendeur à BAILLEUL SUR THERAIN (60930) – 1 B rue du Général de Gaulle,
- l'acquéreur en son siège à BAILLEUL SUR THERAIN (60930) – Place Maurice Segonds,
- la banque CIC NORD OUEST en son siège social à LILLE (59800) – 33 Avenue Le Corbusier,
- pour les inscriptions de privilèges de vendeur et de nantissement à prendre en vertu des présentes au profit de l'établissement prêteur, domicile est élu à l'Agence du CIC NORD OUEST sise à BEAUVAIS (60000) – 5 rue des Jacobins.

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, elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette information.

Le présent acte est établi
Sur 56 pages et comporte :

- Mot ajouté *AG GL* *VJ*
- Mot rayé *AG GL* *VJ*

Fait à BAILLEUL SUR THERAIN
L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF
Le 12 JUILLET

En SIX originaux.

Pour l'EURL « BOULANGERIE VERMEULEN »
Mr Vincent VERMEULEN



Pour la SARL « INSTANT SUCRE »
Mr Christophe GIRARD



Mme Aurore GIRARD

*VJ**GL*

55

AG

Pour la Banque CIC NORD OUEST
Me Patrice DUFRENOY



LE SEQUESTRE
Me Patrice DUFRENOY



LE BAILLEUR
Pour la Société d'H.L.M. du Département de l'OISE
Me Patrice DUFRENOY



ANNEXES

ANNEXE 1 : Pouvoir Banque

ANNEXE 2 : Liste du matériel

ANNEXE 3 : Etat des inscriptions

ANNEXE 4 : Attestation comptable du chiffre d'affaires

ANNEXE 5 : Détail des quintaux panifiés

ANNEXE 6 : Pouvoir spécial du bailleur

ANNEXE 7 : Réponse de la Mairie de BAILLEUL SUR THERAIN relative au droit de préemption

ANNEXE 8 : Certificat d'urbanisme

ANNEXE 9 : Désistement des salariés à présenter une offre d'achat

ANNEXE 10 : Etat des risques et pollutions

ANNEXE 11 : Tableau d'amortissement prévisionnel

ANNEXE 12 : Conditions générales de la garantie BPI France

Outre les pièces ci-annexées il est remis au cessionnaire les pièces suivantes :

1. Dossier technique amiante
2. Bail commercial en date du 28.10.2013 et quittance de loyer
3. Contrats de travail et dernières fiches de paie des salariés
4. Rupture conventionnelle du contrat de travail de Mme ADAMCZAK et accusé réception d'une demande d'homologation
5. Justificatif de la révision des extincteurs
6. Justificatif de la vérification de la porte automatique
7. Attestation d'accessibilité
8. Rapport de vérification de l'installation électrique

NV

57

GL

AG