

JURIS PHARMA

SOCIÉTÉ D'AVOCATS

ERIC THIÉBAUT
MARTINE MONTAL
ADRIEN GAGNARD
VANESSA LEVY

Avocats à la Cour

KOKOUVI AGBO

Juriste

SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY
13 rue de Paris
92110 CLICHY

Paris, le 14 septembre 2020

N/REF : ET/VL/CW

Dossier n° 4005

Affaire : JEHOUANI/ENNACIRI- SADDUGUI

Messieurs,

Je vous prie de trouver ci-joints :

- Un exemplaire enregistré de l'acte de cession définitif
- Deux exemplaires des statuts mis à jour
- Deux exemplaires du procès-verbal

Vous en souhaitait une bonne réception

Cordialement

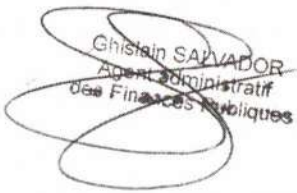
Vanessa LEVY



Le 31 juillet 2020

**Réalisation de cession d'Officine de Pharmacie
Par Monsieur Larbi JEHOUANI au profit de la SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY**

MENTION D'ENREGISTREMENT	
Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT NANTERRE 3	
Le 03/08/2020 Dossier 2020 00054703, référence 9214P03 2020 A 04655	
Enregistrement : 1410 €	Panaires : 0 €
Total liquidé : Mille quatre cent dix Euros	
Montant reçu : Mille quatre cent dix Euros	
L'Agent administratif des finances publiques	


Ghislain SALVADOR
Agent administratif
des Finances Publiques

ENTRE LES SOUSSIGNES

Premièrement

Monsieur Larbi JEHOUANI, Pharmacien, demeurant à CLICHY (92110) 13, rue de Paris

Né : 01/01/1953, à CHIADMA JANOUBIA (Maroc), de nationalité française.

Divorcé par jugement de Première Instance du Tribunal de Marrakech (Maroc) le 22 août 2003 de Madame Monique SIMEONE et mention faite sur l'acte de mariage le 11 mai 2005, non remarié et non soumis à un PACS.

Titulaire du diplôme de Docteur en Pharmacie qui lui a été délivré par la Faculté de CAEN le 27/05/1986

Soussigné de première part et ci-après désigné sous le vocable :

**"LE VENDEUR"
D'UNE PART**

Deuxièmement

La SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY, Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée, au capital de 10.000-€, ayant son siège social à CLICHY (92110) – 13 rue de Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 884 963 299, représentée par ses associés et co-gérants :

1- Monsieur Karim SADDUGUI, Docteur en Pharmacie, époux de Madame Catherine GARRIGOS, demeurant ensemble à SAINT AVOLD (57500) 4, rue des Verriers.

Né le 22/05/1966, A OUJDA (Maroc), de nationalité française.

Marié en premières noces à la Mairie de Strasbourg le 21 décembre 1996, soumis au régime de séparations de biens par un contrat de mariage reçu par Maître COLET, Notaire à Strasbourg le 17 décembre 1996.

Titulaire du diplôme de Docteur en Pharmacie qui lui a été délivré par la Faculté de Strasbourg le 24 juillet 1997.

En cours d'inscription au tableau de la Section A.

Agissant aux présentes en qualité d'associé professionnel co-titulaire exerçant.

2- Monsieur Jamil ENNACIRI, Docteur en Pharmacie, époux de Madame Yamina JEQUIT demeurant ensemble à GARGES LES GONESSES (95140) 53-55 rue Jean Moulin

Né : 17 mai 1975, à KENITRA (Maroc), de nationalité française

JL

SK

E

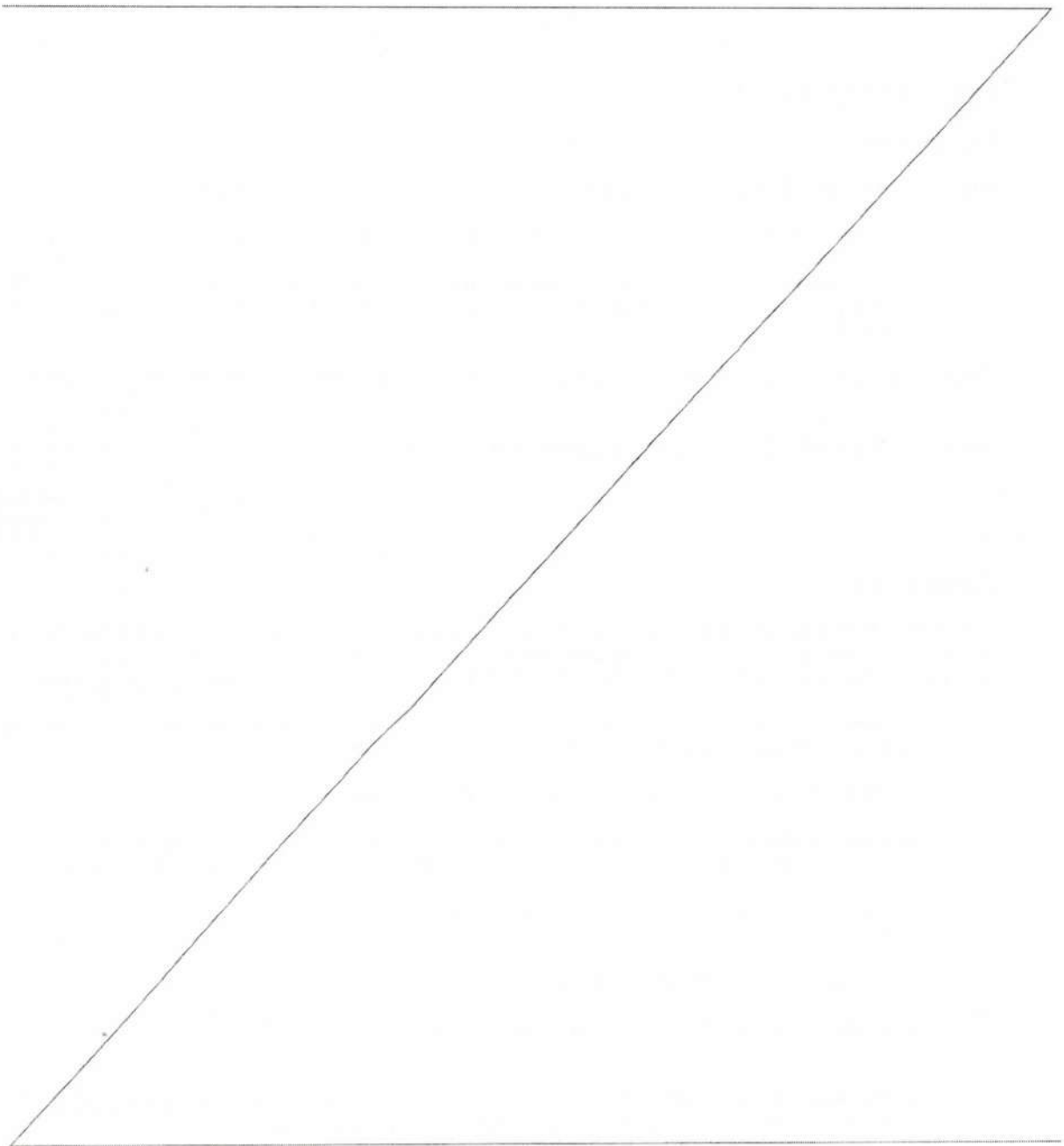
Marié en premières noces à la Mairie de STAINS (93240), le 27/06/2000, initialement soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, et à ce jour soumis au régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu le 28/10/2002 par la SCP GUILBAUD, Notaires à Paris, modification homologuée aux termes d'un jugement rendu le 28/07/2003 par le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY.

Titulaire du diplôme de Docteur en Pharmacie qui lui a été délivré par la Faculté de PARIS XI le 12/02/2001.

En qualité d'associé professionnel co-titulaire exerçant

Soussignée de seconde part et ci-après désignée :

"L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART



52

SK

63

Préalablement à la constatation de la réalisation de la condition suspensive visée à l'article L.5125-9 du code de la santé publique, objet des présentes, il est rappelé pour partie les dispositions des deux actes précédemment signés les 03/03/2020 et 04/05/2020, lesquels constituent un tout indissociable avec le présent acte.

EXPOSE

ARTICLE 1 - CESSIION D'OFFICINE DE PHARMACIE SOUS CONDITION SUSPENSIVE VISEE A L'ARTICLE L.5125-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

Suivant acte sous signatures privées en date à PARIS du 04/05/2020, enregistré au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIER ET DE L'ENREGISTREMENT DE NANTERRE 3, le 20/07/2020, Dossier 202000032411, référence 9214P03 2020 A 04334, Monsieur Larbi JEHOUANI, a vendu à la SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY, représentée par ses co-associés et cogérants, **Monsieur Karim SADDUGUI et Monsieur Jamil ENNACIRI** sous la seule et unique condition suspensive visée à l'article L.5125-9 du code de la santé publique, laquelle n'est pas rétroactive :

Une Officine de Pharmacie, sise à **CLICHY (92110) 13, rue de Paris**, exploitée par Monsieur Larbi JEHOUANI avec tous les éléments la composant, sans exception ni réserve, y compris notamment les marchandises neuves et matières premières qui garniront le fonds le jour du transfert de propriété.

Ladite Officine a pour n° d'INSEE 483 768 305 00011 et Code APE 47.73Z, Monsieur Larbi JEHOUANI étant inscrite pour son exploitation au Registre du Commerce des Sociétés de NANTERRE sous le n° 483 768 305.

Cette vente a été consentie moyennant le prix principal de :

SOIXANTE DIX MILLE EUROS **70.000-€**

. S'appliquant aux éléments incorporels du fonds à concurrence de:

SOIXANTE CINQ MILLE EUROS **65.000-€**

. Et au matériel, objets mobiliers et agencements à concurrence de:

CINQ MILLE EUROS **5.000-€**

TOTAL

SOIXANTE DIX MILLE EUROS **70.000-€**

Il est précisé que les marchandises sont comprises dans la présente vente mais non dans le prix de cession du fonds de commerce d'officine de pharmacie ci-dessus fixé.

Il a été prévu d'un commun accord entre les parties :

- que le montant des marchandises cédées serait évalué par un tiers expert agréé ANIP, choisi d'un commun accord à frais partagés par moitié ;
- Que le montant des marchandises retenu par l'inventoriste, tiers aux termes de l'article 1592 du Code Civil, ne pourrait pas excéder la somme hors taxe **de 65.000-€ ni être inférieur à la somme de 45.000 -€.**
- Dans l'hypothèse d'un stock inférieur au minimum ci-dessus fixé, l'intégralité du stock sera bien évidemment payée par le Cessionnaire, mais les parties conviennent que la première échéance sera diminuée de la différence entre le montant du stock effectif et le montant minimum ci-dessus fixé.
- Dans l'hypothèse d'un stock supérieur au maximum ci-dessus fixé, les parties conviennent que le montant du différentiel fera l'objet d'une ou plusieurs échéances complémentaires.
- qu'il serait payé par l'Acquéreur au Vendeur, au moyen de 4 échéances sans intérêts, et d'égale valeur, la première placée à 3 mois de la date du transfert de propriété, soit le 01/11/2020, et ensuite de 3 mois en 3 mois.

Les parties ont également convenu que ces échéances seraient matérialisées par 4 effets de commerce souscrits par l'Acquéreur, et domiciliés par ce dernier sur son compte bancaire, créés aux échéances sus indiquées, valeur prix de cession des marchandises retenue par l'inventoriste agréé et créés dans l'acte qui constatera la cession desdites marchandises.

Handwritten signatures: JL and SK

Cette vente a été soumise à la seule et unique condition suspensive de l'enregistrement de la déclaration d'exploitation que la SELAR PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY est tenue de solliciter auprès du Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens compétent, en application de l'article L.5125-9 du code de la santé publique.

Dans l'acte signé le 04/05/2020, les parties ont également convenu que le cessionnaire aurait la pleine propriété et la jouissance de l'officine de pharmacie cédée, à compter de la date de prise d'effet fixée dans le certificat d'inscription délivré par le Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens enregistrant la déclaration d'exploitation de l'Acquéreur, date à laquelle le transfert de risque et de propriété sont reportés d'un commun accord.

ARTICLE 2 - PUBLICITE – ETATS DES INSCRIPTIONS

Audit acte de vente signé le 04/05/2020, sous la seule condition suspensive de l'article L.5125-9 du code de la santé publique, le Vendeur a déclaré que le fonds vendu n'était grevé d'aucune inscription de quelque nature que ce soit, tel que justifié par l'état délivré le 26/02/2020, par le Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE, annexé au présent acte, conformément aux dispositions de l'article L141-1 du Code du Commerce.

ARTICLE 3 - EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.141-1 DU CODE DU COMMERCE, IL EST PAR AILLEURS RAPPELE :

ORIGINE DE PROPRIETE

En application de l'article L141-1 du Code de Commerce, il est ici précisé que :

Monsieur Larbi JAHOUANI est propriétaire dudit fonds pour l'avoir acquis de Monsieur Abdeslam SOUNI, demeurant alors à SAINT PRIX (95320)- 8, résidence du Cèdre, aux termes de deux actes sous seing privé, le premier en date à Paris du 10 mai 2005 s'agissant de la vente sous la seule condition suspensive visée à l'article L5125-9 du Code de la santé publique, le second en date à du 5 aout 2005 s'agissant de la réalisation de la vente, enregistrés à la Recette Elargie des Impôts de Clichy respectivement le 11/05/2005, Bordereau n°2005/163, Case n°6 Ext 368 et le 08/08/2005, bordereau n°2005/276 Case N°3 Ext 711.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 504.000-€, s'appliquant aux éléments incorporels pour la somme de 450.000-€ et aux éléments corporels pour la somme de 54.000 -€.

Lequel prix a été intégralement payé comptant et quittancé à l'acte du 5 aout 2005.

Quant aux marchandises, elles ont été intégralement payées depuis ainsi que Monsieur Larbi JEHOUANI le déclare.

III - BAIL

Ledit bail porte sur des locaux à usage commercial et pour la partie habitation aux termes d'un seul et unique bail soumis dans son ensemble au régime des baux commerciaux comprenant tel que stipulé au bail :

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, une boutique d'angle en façade sur la rue de Paris et la rue des Cailloux comportant porte d'entrée, devantures vitrées en glace claire d'un seul volume.

Un couloir avec accès au hall de l'immeuble desservant : une pièce avec fenêtre sur la rue des Cailloux, un accès cave où se trouve une chaudière à gaz, la partie habitation desservie par un couloir central garni de rangement, le tout composé d'une chambre sur la rue des Cailloux, une grande salle de bain avec WC, deux chambres commandées sur cour, un séjour traversant, une cuisine sur cour avec porte donnant sur la cour intérieure de l'immeuble.

Le tout dépendant d'un immeuble sis à : CLICHY (92110) - 13, rue de Paris

Le droit au bail desdits locaux résulte des énonciations suivantes :

Aux termes d'un acte sous seing privé signé le 4 août 2015, Madame Annie L'AOT, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la société YF PARTICIPATIONS, a consenti en renouvellement de précédents baux expirés dont le bail initial était du 20 octobre 1988, un bail à loyer à usage commercial concernant les locaux ci-dessus désignés qui autorise l'exercice exclusifs du commerce d'officine de pharmacie.

Ledit bail a été consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives, sauf application des formalités légales ou conventionnelles de résiliation, à compter du 1^{er} juillet 2015 jusqu'au 30 juin 2024 moyennant outre l'exécution de ses clauses et conditions un loyer annuel en principal de 21.661,56 -€ (soumis au régime de la TVA), taxes, charges et prestations en sus, payable.

JL SK

Le loyer principal actuel annuel est de 21.961,04 € HT (soumis au régime de la TVA) et hors charges, révisable annuellement en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE, payable à terme à échoir trimestriellement (provision sur charge de 560 €) (dernière quittance de loyer annexée).

La taxe foncière est à la charge de Bailleur. Tous les travaux sont à la charge du Preneur à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du code civil).

Un dépôt de garantie de 6 mois a été réglé par le Vendeur qui sera à rembourser au Vendeur par l'acquéreur à la date de signature de l'acte définitif de cession, soit un montant de 10.830,78 euros.

Pour le surplus, ledit bail a été consenti sous diverses charges et conditions que les soussignés dispensent le rédacteur des présentes de rappeler ici intégralement, la copie de la cession de bail en date du 10 mai 2005 étant intégralement **annexée** aux présentes (ainsi que le dernier avenant de renouvellement signé le 4 juillet 2015, seule la clause relative à la cession du bail étant ci-après littéralement rapportée :

Cession, Sous Location.

Il est interdit au preneur:

- De concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, sans autorisation préalable du propriétaire.

- De sous louer en tout ou en partie, article 21 du décret du 30/09/1953.

- De céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail, et de lui remettre une grosse ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Aucun rapport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE AUX CONVENTIONS FAISANT L'OBJET DES PRESENTES

ARTICLE 4 - REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE DE L'ARTICLE L 5125-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

Les soussignés constatent et reconnaissent que la condition suspensive visée à l'article L.5125-9 du code de la santé publique affectant l'acte de vente du fonds de commerce d'officine de pharmacie, signé le 04/05/2020, analysée en l'exposé qui précède, est réalisée par suite de :

- l'inscription de la **SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY** au tableau de la section A de l'Ordre des pharmaciens sous le numéro **14898** à compter du 01/08/2020 suivant certificat d'inscription délivré par le Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens, ci-après annexé,
- l'inscription de **Monsieur Karim SADDUGUI** au tableau de la section A de l'Ordre des pharmaciens en qualité de pharmacien titulaire sous le numéro RPPS **10001208262** à compter du 01/08/2020, suivant certificat d'inscription délivré par le Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens, ci-après annexé,
- l'inscription de **Monsieur Jamil ENNACIRI** au tableau de la section A de l'Ordre des pharmaciens en qualité de pharmacien titulaire sous le numéro RPPS **10000498344** à compter du 01/08/2020, suivant certificat d'inscription délivré par le Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens, ci-après annexé

En conséquence, ladite cession est entière, parfaite et définitive, avec effet au 01/08/2020, ayant la pleine propriété et la jouissance de l'Officine de Pharmacie objet des présentes à compter du 01/08/2020.

Handwritten signatures: JL and SK

Handwritten mark: EJ

ARTICLE 5 -CESSION DU DROIT AU BAIL

Réalisation de la condition suspensive

Les parties aux présentes constatent et reconnaissent, comme conséquence de ce qui a été dit ci-dessus, que la condition suspensive affectant la cession du droit au bail est réalisée, et que ladite cession est devenue parfaite, entière et définitive, dans toutes ses dispositions, avec effet au 01/08/2020.

Réitération des engagements

Les parties dispensent le rédacteur des présentes de rappeler les charges et conditions de l'acte de cession du droit au bail conclu sous la condition suspensive visée à l'article L.5125-9 du code de la santé publique, auxquelles elles n'entendent pas déroger, les présentes n'emportant aucune modification aux engagements contractés.

Signification

Le bailleur dispense la signification de la cession de bail, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil à condition qu'un exemplaire original lui soit adressé dans le mois de la signature dudit acte, sans frais pour lui.

Remboursement du dépôt de garantie

A l'instant même, la SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY, Cessionnaire, a remboursé à Monsieur JEHOUANI, Cédant, la somme de 10.830,78 €, représentant le montant de son dépôt de garantie.

Il est ici précisé que les cessions de fonds de commerce et droit au bail consenties constituent un tout interdépendant et indissociable, la cession du droit au bail ne pourra être, de ce fait, considérée comme une cession dissociée de celle du fonds de commerce ; le bailleur bénéficiera donc de la garantie du cédant pour le paiement du loyer pendant une durée maximum de trois ans à compter de la date d'effet des présentes toute la durée du bail cédé restant à courir.

ARTICLE 6 - ANNULATION DE L'EFFET DE COMMERCE

Monsieur ENNACIRI, aux droits duquel vient la SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY, Acquéreur, avait remis à, Monsieur JEHOUANI, Vendeur, une traite d'un montant de 7000-€, en garantie du paiement de l'indemnité de dédit prévue à la promesse sous conditions suspensives signée le 03/03/2020.

D'un commun accord, les parties conviennent que ladite traite est devenue dénuée de cause et à l'instant même, Monsieur JEHOUANI, Vendeur, restitue à la SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY ladite traite, qui se trouve ainsi annulée purement et simplement.

ARTICLE 7 - RECAPITULATION DES SOMMES DUES

La présente vente, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de :

SOIXANTE DIX MILLE EUROS 70.000-€

. S'appliquant aux éléments incorporels du fonds à concurrence de:

SOIXANTE CINQ MILLE EUROS 65.000-€

. Et au matériel, objets mobiliers et agencements à concurrence de:

CINQ MILLE EUROS 5.000-€

TOTAL

SOIXANTE DIX MILLE EUROS 70.000-€

Il est ici rappelé que les marchandises existantes au jour du transfert de propriété sont comprises dans la cession du fonds mais non dans le prix ci-dessus fixé.

Le prix ci-dessus fixé est payé selon les modalités suivantes :

DL SK

ARTICLE 8 - PAIEMENT DU PRIX AU COMPTANT

Messieurs SADDUGUI et ENNACIRI, au nom de la SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY, ont payé à l'instant même de leurs deniers personnels, la somme de SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000 €) représentant le prix de vente fixé, à Monsieur Larbi JEHOUANI, Vendeur, qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE DE 70.000 €

Ladite somme s'appliquant :

-Aux éléments incorporels pour	65.000-€
-Aux éléments corporels pour	5.000-€

ARTICLE 9 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE DES BIENS DONNES EN GAGE

Le fonds est assuré par la compagnie d'assurance la MEDICALE sis au 51 rue de Rome – PARIS (75008).

ARTICLE 10 - MARCHANDISES

Par les présentes, Monsieur JEHOUANI cède au profit de la SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY, qui accepte, les marchandises neuves et matières premières garnissant l'Officine de pharmacie cédée à la date du transfert de propriété moyennant le prix qui en sera déterminé par les soins de l'inventoriste choisi d'un commun accord à frais partagés, la Société STOCK 12 INVENTAIRE, située au 17 rue Auguste Gervais – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX, selon le barème ANIP.

La SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY, Acquéreur, disposera desdites marchandises comme de choses lui appartenant du jour du transfert de propriété, reporté à la date de réalisation de la condition suspensive visée à l'article L.5125-9 du code de la santé publique.

Conformément aux termes de l'acte précité signé le 04/05/2020, la TVA sur le stock n'étant plus exigible en application des dispositions de l'article 257 bis du Code Général des Impôts, le prix desdites marchandises a été stipulé payable par l'Acquéreur au Vendeur, au moyen de 4 échéances sans intérêt et d'égale valeur, la première placée à 3 mois du transfert de propriété et ensuite de 3 mois en mois, la première échéance étant placée au 01/11/2020.

Ces échéances seront matérialisées par 4 effets de commerce souscrits par l'Acquéreur, et domiciliés par ce dernier sur son compte bancaire ; lesdits billets seront créés concomitamment à la signature de l'acte qui constatera la cession desdites marchandises.

Les parties rappellent avoir convenu et accepté que le prix hors taxes des marchandises, tel qu'établi par l'inventoriste agréé ANIP choisi d'un commun accord, ne pourra excéder la somme de 65.000-€ ni être inférieur à la somme de 45.000 -€.

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code Général des Impôts issu de l'article 89 de la Loi de Finances rectificative pour 2005, la présente cession de marchandises, intervenant lors d'une transmission à titre onéreux d'une universalité totale de biens entre redevables de TVA, est dispensée de TVA.

A cet effet, et en application des dispositions de l'article 287-5 du Code Général des Impôts issu de l'article 89 de la Loi de Finances rectificative pour 2005, le montant total hors taxes des marchandises exonérées devra être mentionné sur la déclaration de chiffre d'affaires du Vendeur et de l'Acquéreur.

Monsieur JEHOUANI, Vendeur, et la SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY, Acquéreur, conviennent et prennent l'engagement de signer l'acte de cession des marchandises dès que l'inventoriste choisi communiquera le résultat de l'inventaire.

La SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY, Acquéreur, prend l'engagement d'établir des effets de commerce en règlement du montant des marchandises cédées le jour de la signature dudit acte de cession.

ARTICLE 11 - DECLARATIONS

Messieurs SADDUGUI et ENNACIRI co-associés et co-gérants de la SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY, Acquéreur, déclare :

- Etre née aux lieu et date mentionnés au présent acte ;
- Ne pas être et n'avoir jamais été en état de liquidation ou redressement judiciaire, faillite personnelle, ni frappée d'une incapacité par mise sous tutelle, curatelle ou sauvegarde de justice ;

J2

SK

EJ

- Ne pas être touchée ou susceptible de l'être par les dispositions des ordonnances sur les profits illicites et l'indignité nationale ;
- Que le fonds de commerce est libre de tout nantissement, privilège, action résolutoire ou révocatoire autre que ceux sus-indiqués ;
- S'engager à soumettre à la TVA les cessions ultérieures de biens mobiliers d'investissement, des biens immobiliers, des biens mobiliers incorporels et des marchandises et à procéder le cas échéant aux régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II au code général des impôts qui auraient été exigibles si le cédant avait continué à utiliser ces biens.

Monsieur JEHOUANI, Vendeur, déclare et certifie :

- qu'en égard, au prix de cession du fonds, objet des présentes, ladite cession entre dans le champ d'application de l'article 238 quindecies du Code Général des Impôts issu de l'article 34 de la loi 2005-1720 du 30/12/2005.
- entendre bénéficier de l'exonération de l'impôt dû sur les plus-values eu égard aux dispositions de l'article 151 septies A du Code Général des Impôts (l'article 150-0 D ter pour SNC à l'IS en cas de cession de parts) dans sa rédaction issue de la loi de finances rectificative pour 2009 du 4/02/2009, dès lors qu'il fera valoir ses droits à la retraite dans les deux ans de la cession ;
- s'obliger à rapporter toutes les mainlevées, certificats de radiation et actes de renonciation nécessaires pour que les inscriptions à prendre en vertu du présent acte ne soient primées par aucun autre créancier ou tiers quelconques.
- que, conformément aux dispositions de l'article L.141-1 du Code de Commerce, les chiffres d'affaires, résultats d'exploitation et bénéfices commerciaux réalisés dans le fonds cédé concernant les trois exercices fiscaux précédant la signature du présent acte, tels qu'indiqués aux bilans, ont été :

Exercice	Chiffres d'affaires HT	Résultat d'exploitation	Bénéfices commerciaux
Du 1/08/2016 au 31/07/2017	511.933 euros	28.597,71 euros	11.340,89 euros
Du 01/08/2017 au 31/07/2018	516.042 euros	101.180,20 euros	101.188,68 euros
Du 1/08/2018 au 30/07/2019	385.566 euros	6.279 euros	6.144 euros

Les parties reconnaissent et notamment l'acquéreur l'impossibilité matérielle de déterminer le résultat, bénéfice ou déficit, pour la période du 01/08/2019 au 01/07/2020, la comptabilité n'étant pas arrêtée à ce jour.

- conformément à l'article L.141-2 du Code de Commerce, le Vendeur déclare, pour la période du 01/08/2019 au 30/06/2020, un chiffre d'affaires global de 203.236-€ TTC, selon attestation comptable établie le 15 juillet 2020 par le cabinet Patrick TIRAVY annexée aux présentes, décomposé mensuellement de la façon suivante :

MOIS	CHIFFRE D'AFFAIRES TTC
AOUT 2019	25.343 euros
SEPTEMBRE 2019	16.091 euros
OCTOBRE 2019	27.775 euros
NOVEMBRE 2019	25.346 euros
DECEMBRE 2019	24.549 euros
JANVIER 2020	19.718 euros
FEVRIER 2020	18.799 euros
MARS 2020	17.431 euros
AVRIL 2020	10.192 euros
MAI 2020	8.300 euros
JUIN 2020	9.692 euros

Les parties acceptent ces informations et notamment l'Acquéreur qui déclare et certifie avoir été pleinement informé des éléments comptables avant la signature du présent acte, de manière à lui donner une complète information lui permettant de consentir pleinement et librement à la présente cession.

JL SK

ARTICLE 12 - REITERATION DES ENGAGEMENTS

Les parties soussignées dispensent de rappeler l'intégralité des clauses, charges et conditions de l'acte de vente sous la seule condition suspensive visée à l'article L.5125-9 du code de la santé publique, auxquelles elles n'entendent pas déroger, les présentes n'emportant aucune modification des obligations contractées, en particulier celles relatives à la poursuite des contrats de travail et contrats de prestations de service :

- contrats de travail :

Le vendeur déclare que le fonds est exploité sans salariés

- contrats de leasing et/ou location et/ou maintenance repris :

Le Vendeur et l'Acquéreur solliciteront de concert le transfert de ces contrats au profit de l'Acquéreur afin de rendre les transferts opposables aux sociétés prestataires de service, eu égard à leur qualité de tiers au présent acte :

Contrat de télésurveillance conclu avec la Société Stanley

Objet : télésurveillance de l'officine

Date de conclusion : 21/07/03

Annuités : 393,73 TTC

Contrat ADSL conclu avec la société Alliadis

Objet : télétransmission via PharmADSL

Date de conclusion : 15/10/2012

Mensualités : 35 euros HT

Contrat de location de matériel informatique et mise à jour de la banque de données DEXTER conclu avec la société Alliadis

Objet : Location de matériel informatique et mise à jour de la banque de données DEXTER

Date de conclusion : 4/08/2005

Durée : 24 mois renouvelables par tacite reconduction pour une période de 12 mois

Mensualités : 85 euros HT et 63 euros HT

Contrat de location de matériel avec la société LOCAM

Objet : location de matériel lié au TPE

Date de conclusion : 01/10/2018

Mensualités : 38,40 euros TTC

ARTICLE 13 - SEQUESTRE

Aux présentes, intervient :

HAVRE TRONCHET

Cabinet d'Avocats

22 rue François Bovin - 75015 PARIS

L'Acquéreur autorise le Vendeur, si bon lui semble, à employer les fonds déposés en partie comme ceux à provenir le cas échéant de l'encaissement des effets, en titres émis par un organisme de placement collectif agréé par l'ORDRE DES AVOCATS et la CARPA garantissant la représentation et la liquidité des fonds placés.

Dans le cadre de cette mission, la CARPA, sur instructions de l'Avocat, est seule habilitée à acquérir et à vendre les titres de placement.

Le Vendeur bénéficiera des produits financiers en résultant, la Banque ou le gérant de l'OPCVM étant chargé d'effectuer les formalités et déclarations prévues par la réglementation.

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

Les effets de ce nantissement porteront de plein droit sur tous les effets, titres ou sommes d'argent représentatifs de ce prix et se reportent sur tous placements effectués et sur les produits desdits placements.

L'Acquéreur donne mainlevée du nantissement qui lui profite sous réserve que le mandat ci-après convenu, conféré au séquestre amiable, soit exécuté.

Les parties confèrent au séquestre amiable désigné ci-dessus le mandat irrévocable ci-après :

De ne pouvoir remettre les fonds et valeurs déposés au Vendeur qu'après l'expiration des délais légaux d'opposition et seulement sur justification :

52 S&X

6

- de la radiation des inscriptions pouvant grever le fonds,
- de la mainlevée des oppositions qui auront pu être pratiquées,
- du paiement des impôts visés à l'article 1684-1 du Code Général des Impôts et notifiés par l'administration fiscale dans les délais prévus par l'application de cet article.

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

S'il survient des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds, d'employer les fonds détenus par lui à la répartition du prix entre les créanciers du Vendeur, lesquels se réservent le droit de demander par voie de référé le cantonnement de toute opposition et l'autorisation de toucher le surplus disponible.

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

- 1- soit par la remise au Vendeur hors la présence et sans le concours de l'Acquéreur des fonds ou valeur déposés, éventuellement majorés des produits financiers, ou de leur reliquat après paiement des créanciers dès lors que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée définitive du nantissement du prix.
- 2- soit par le dépôt des fonds ou valeurs ordonné par le Président du Tribunal de Commerce compétent entre les mains d'un séquestre répartiteur.
- 3- soit par l'ouverture d'une procédure d'ordre.

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

Le nantissement du prix subsistant jusqu'à achèvement des formalités de répartition.

Pour la réception des oppositions et leur validité domicile est élu chez ID FACTO, Huissiers de Justice sis aux 8 rue des Gravier - 92521 NEUILLY SUR SEINE cedex.

ARTICLE 14 - HONORAIRES DE NEGOCIATION

Conformément aux stipulations indiquées à l'acte sous la seule condition suspensive visée à l'article L.5125-9 du code de la santé publique le 04/05/2020, la SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY, a réglé à la Société :

GTF PHARMA
18, rue de l'Est - 92100 Boulogne Billancourt

Par suite, les parties déclarent qu'il est dû à ladite Société une commission de négociation forfaitaire en vertu d'un mandat de recherche n° 1201 en date du 14/01/2020.

Le règlement de ladite commission et la TVA y afférente est à la charge exclusive de l'ACQUEREUR, et due par le seul fait des présentes, sera effectué comptant le jour de la signature de l'acte constatant la réalisation de la condition suspensive affectant les présentes.

L'ACQUEREUR s'oblige donc expressément à son paiement à la date sus-indiquée.

ARTICLE 15 - FORMALITES

La vente sous la seule condition suspensive visée à l'article L.5125-9 du code de la santé publique a été publiée conformément à la loi ainsi qu'il est dit ci-dessus et les oppositions seront reçues chez ID FACTO, Huissiers de Justice sis aux 8 rue des Gravier - 92521 NEUILLY SUR SEINE cedex, auquel les parties font éléction de domicile à cet effet.

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible au profit du Vendeur, le prix de la présente vente sera conservé par la société HAVRE ET TRONCHET, sus-désignée, dans les conditions prévues par la loi et les textes pris pour son application.

ARTICLE 16 - MENTION - POUVOIRS

Mention des présentes est consentie pour être faite partout où besoin sera, et notamment pour être faite au Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE.

Et pour l'accomplissement des formalités nécessaires et consécutives aux présentes, des significations à qui besoin sera, tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'un des originaux des présentes.

JL SK - 10/11 -

EJ

ARTICLE 17 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, ainsi que le coût de toutes publications légales, de toutes inscriptions de privilèges et autres, demeureront à la charge de l'Acquéreur qui s'oblige à leur paiement et reconnaît en avoir reçu le décompte détaillé du rédacteur des présentes, lui en donnant décharge.

ARTICLE 18 - RECUS

Les parties reconnaissent que le rédacteur des présentes et le Séquestre des fonds leur ont remis les reçus relatifs aux sommes versées ce jour, et leur donnent décharge.

ARTICLE 19 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties aux présentes font élection de domicile attributive de juridiction, savoir :

- le Vendeur, en son domicile, en son siège social, sus-indiqué ;
- l'Acquéreur, en son domicile, en son siège social, sus-indiqué, et subsidiairement au siège de l'Officine présentement vendue ;
- et, spécialement pour la réception des oppositions et leur validité, domicile est élu chez ID FACTO, Huissiers de Justice sis aux 8 rue des Gravières – 92521 NEUILLY SUR SEINE cedex

ARTICLE 20 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties reconnaissent que le rédacteur des présentes les a informées des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité, ainsi que du droit de préemption que l'Etat peut exercer sur les biens vendus. Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1.837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ANNEXES

- certificat d'inscription ;
- attestation de chiffre d'affaires ;
- état des inscriptions du vendeur.
- attestation d'assurance

DONT ACTE

Etabli sur 11 pages, en six exemplaires originaux, dont un sur papier libre, conformément à la loi du 17 mars 1909

Fait à PARIS
L'AN DEUX MIL VINGT, le 31 JUILLET

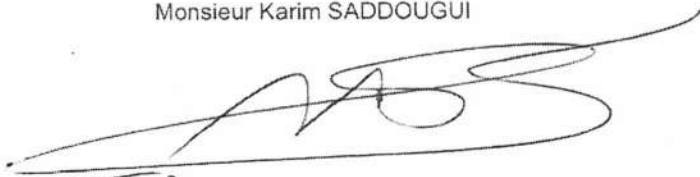
Le présent exemplaire contenant renvoi, ligne rayée nulle, et mot rayé comme nul ./.

Monsieur JEHOUANI LARBI



Pour la SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY

Monsieur Karim SADDUGUI


52
SA

Monsieur Jamil ENNACIRI

