

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. La **SARL BROSSOLETTE**, société à responsabilité limitée au capital de 20.000 € dont le siège social est situé à COURBEVOIE (92400) – 109, rue de Colombes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés du NANTERRE sous le numéro 532 485 893 et représentée par Monsieur Pascal GARREAU, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le "Vendeur".

DE PREMIERE PART

ET :

2. La **SARL LES BICHONS**, société à responsabilité limitée au capital de 2.500 €, dont le siège social est situé à COURBEVOIE (92400) – 109, rue de Colombes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 895 243 343, représentée par Madame Sabrina HAMD AOUI, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée l'"Acquéreur".

DE SECONDE PART

Ci-après dénommées ensemble les "Parties".

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

I- Sur l'exploitation du fonds de commerce

Suivant acte sous seing privé en date à Paris le 01/04/2021, enregistré au SIE de NANTERRE 3 le 09/04/2021 - Dossier 2021 00050106 référence 9214P03 2021 A 02722, le Vendeur a confié son fonds de commerce de « BOULANGERIE, PATISSERIE, CONFISERIE, GLACES, SANDWICHES, BOISSONS DIVERSES » connu sous l'enseigne « ATELIER DES PAINS & CO » sis à COURBEVOIE (92400) – 1 à 17, rue Pierre Brossolette, formant un angle avec le 109, rue de Colombes, dont il est le propriétaire, en location gérance au profit de l'Acquéreur, pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} avril 2021, pour se terminer le 31 mars 2024, moyennant diverses charges, clauses et conditions, qui prendra fin de manière anticipée à compter de la cession du fonds de commerce au bénéfice de l'Acquéreur.

II- Déclarations préalables

L'Acquéreur a donc une connaissance parfaite du fonds et de ses éléments, pour l'exploiter lui-même depuis le 1^{er} avril 2021.

Après une période de négociation, l'Acquéreur s'est déclaré intéressé par l'acquisition du fonds de commerce ATELIER DES PAINS & CO et les Parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités de la présente cession de fonds de commerce.

l

SH UD

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 1 - OBJET

1-1 Cession de fonds de commerce

Par les présentes, le Vendeur cède à l'Acquéreur, qui accepte, sous les garanties ordinaires, de droit et de fait en pareille matière et aux conditions ci-après exposées, le fonds de commerce de « BOULANGERIE, PATISserie, CONFISERIE, GLACES, SANDWICHES, BOISSONS DIVERSES » connu sous l'enseigne « LES BICHONS » dont il est propriétaire, sis et exploité à COURBEVOIE (92400) – 1 à 17, rue Pierre Brossolette, formant un angle avec le 109, rue de Colombes, pour lequel le Vendeur est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 532 485 893, le numéro de Siret étant 532 485 893 00012, code APE 1071C (ci-après le "Fonds de Commerce"), dont la désignation suit.

1-2 Désignation

Le Fonds de Commerce comprend :

- 1°) la clientèle et l'achalandage,
- 2°) Le droit pour le temps restant à courir au bail ci-après énoncé,
- 3°) Le bénéfice de la ligne téléphonique donnant droit au n°01.43.33.16.70,
- 4°) Les agencements, installations, mobilier, meubles et tous les instruments et matériel servant à son exploitation, dont un inventaire détaillé sera contradictoirement établi le jour de l'entrée en jouissance,

Tels que ledit Fonds de Commerce existe dans son état actuel avec toutes ses aisances et dépendances, ses agencements et installations, sans exception ni réserve.

Etant précisé que la présente cession exclue l'enseigne « ATELIER DES PAINS & CO », ancienne dénomination du Fonds de Commerce, conservée par le Vendeur.

L'Acquéreur déclarant parfaitement connaître le Fonds de Commerce et ses agencements, installations, mobilier et matériel d'exploitation pour l'exploiter depuis le 1^{er} avril 2021.

ARTICLE 2 - DECLARATIONS DU CEDANT

2.1 Sur l'origine de propriété

Le Fonds de Commerce, objet des présentes appartient au Vendeur pour l'avoir acquis de la société NIEL Frères, étant précisé que le Vendeur est aux droits de la société TENTATION

e

SH UD

MOUSSET, elle-même cessionnaire du Fonds de Commerce anciennement propriété de la société NIEL Frères.

2.2 Sur le bail des lieux

Le droit à la jouissance des lieux dans lesquels est exploité le Fonds de Commerce résulte des énonciations suivantes :

Le bail précédent a été consenti à la SNC FERRO par L'INDIVISION MICHELIN, propriétaire, ayant pour mandataire FONCIA Paris Rive Gauche, suivant acte sous seing privé en date à Paris du 23 janvier 1998.

Ledit bail a été renouvelé au profit du Vendeur pour une durée de 3, 6 et 9 années à effet du 1er juin 2020 pour expirer le 31 mai 2029, aux termes d'un acte SSP en date à PARIS du 19 mai 2020 moyennant un loyer principal annuel hors taxes et hors charges de 35.000 €, charges, taxes, prestations et TVA, en sus, payable mensuellement à terme d'avance pour la période du 01/06/2020 au 31/05/2021, porté à la somme de 36.000 € pour la période du 01/06/2021 au 31/05/2022 puis porté à la somme de 37.000 € pour la période du 01/06/2022 au 31/05/2023, et porté à la somme de 38.295 € à compter du 1er juin 2023.

Il a été versé au bailleur un dépôt de garantie d'une somme totale de 9.573,75 €, égale à 3 mois de loyer en principal.

Ce bail porte sur divers locaux dépendant d'un immeuble sis à COURBEVOIE (92400) – 1 à 17, Rue Pierre Brossolette, et leur désignation est la suivante :

- En rez-de-chaussée : un local s'étendant sur une façade à l'angle de la rue de Colombes et de la rue Pierre Brossolette sur une longueur de 20 m. Ce local est distribué en boutique, chambre à farine et appartement.
- Au sous-sol : un local à usage de four et de fournil, d'une superficie d'environ 70 m² et un 2ème local séparé du précédent par un passage réservé à la circulation des services généraux du groupe immobilier, indiqué à usage de cave.
- 8ème étage – escalier 11 : Une chambre numérotée C12,

Les lieux loués sont destinés à l'exercice des commerces de « Boulangerie, Pâtisserie, Confiserie, Glaces, Sandwichs, Boissons diverses », sans exclusivité dans l'immeuble.

Les autres charges et conditions du bail sont énoncées dans l'acte de renouvellement du 19 mai 2020 ainsi que dans le bail en date du 23 janvier 1998 sus-énoncés dont l'Acquéreur déclare les parfaitement connaître pour avoir en avoir reçu copie lors de la signature du contrat de location-gérance.

Le loyer sera révisé tous les TROIS ANS, automatiquement en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du bail, soit le 1er juin de chaque année, soit l'indice brut du 4ème trimestre 2019 s'élevant à 116,16. L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du même trimestre trois années plus tard.

Le loyer s'élève actuellement à la somme de 3.191,25 € par mois, hors taxes et hors charges, plus une provision mensuelle pour charges de 671,66 €. Le dépôt de garantie s'élève à la somme de 9.573,75 € pour toujours représenter 3 mois de loyer.

Le Vendeur déclare en outre :

2

SH JD

- Qu'à sa connaissance les biens donnés à bail n'ont pas fait l'objet d'une mutation de propriété et que le propriétaire est toujours L'Indivision Michelin et est toujours représentée par FONCIA Seine Rive Gauche son mandataire.

- Que le bail du 23 janvier 1998, prévoit notamment les dispositions suivantes :

« De notifier au bailleur par lettre recommandée avec AR, dans le mois de l'évènement, toute mise en gérance libre du fonds de commerce, pouvant survenir au cour du présent bail ou de sa prorogation. »

- Qu'il a toujours satisfait aux charges, conditions et obligations du bail en cours et a toujours payé régulièrement les loyers et les charges.

- Que les lieux loués tels que désignés dans le bail en cours n'ont pas subi de modification dans leur disposition.

- Qu'il n'existe actuellement aucune procédure et aucun litige avec les bailleurs ou leur mandataire.

- Qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions des baux ne lui a été notifiée et qu'il n'a reçu aucun congé, ni aucune dénonciation des droits à la location.

Que le propriétaire a autorisé l'extension de la surface de vente par suppression de l'appartement ; cette autorisation étant accordée sous réserve des droits de la copropriété et des autorisations administratives, notamment pour changement d'affectation. Le bailleur déclare qu'aucune autorisation administrative n'a été obtenue.

2.3 Sur les privilèges grevant le Fonds de Commerce

Le Fonds de Commerce objet des présentes n'est grevé d'aucune inscription comme en atteste l'état du Greffe du Tribunal de commerce de NANTERRE, en date du 21 février 2024, ci-annexé, hormis :

- la publication du nantissement du fonds de commerce pour un montant de 1.100.000 € au profit de la Banque BCP. Numéro de l'inscription 011600318 ;
- la publication d'un contrat de location au profit de PALOMA. Numéro de l'inscription 2022LOC00842.

2.4 Chiffres d'affaires et résultats d'exploitation

Le Vendeur déclare avoir réalisé les chiffres d'affaires suivants au titre des 3 dernières années :

Chiffres d'affaires HT

du 01/01/2021 au 31/12/2021 : 269.851 € HT

du 01/01/2022 au 31/12/2022 : 72.000 € HT

du 01/01/2023 au 31/12/2023 : 72.000 € HT

Résultats d'exploitation

du 01/01/2021 au 31/12/2021 : (39.162) €

du 01/01/2022 au 31/12/2022 : (14.219) €

du 01/01/2023 au 31/12/2023 : indéterminé à ce jour

L'Acquéreur déclare avoir réalisé les chiffres d'affaires suivants au titre des 3 dernières années :

R

Sy .UD

Chiffres d'affaires HT

du 01/04/2021 au 31/12/2021 : 507.686 € HT
du 01/01/2022 au 31/12/2022 : 535.737 € HT
du 01/01/2023 au 31/12/2023 : indéterminé à ce jour

Résultats d'exploitation

du 01/01/2021 au 31/12/2021 : 21.704 €
du 01/01/2022 au 31/12/2022 : (93.313) €
du 01/01/2023 au 31/12/2023 : indéterminé à ce jour

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des bilans et comptes de résultat déclarés par le Vendeur.

Compte tenu de la location gérance qui a précédée, l'Acquéreur s'estime suffisamment informée de la situation comptable du Fonds de Commerce avant sa mise en location gérance, avec les chiffres lui ayant été communiqués dans le contrat de gérance et réalisé en qualité d'exploitant pendant le cours de la location – gérance.

2.5 Conditions d'exploitation – Livraisons – Fournitures - Quintaux

L'Acquéreur exploitant le Fonds de Commerce en qualité de locataire gérant depuis le 1er avril 2021, déclare être parfaitement informée des conditions d'exploitation du Fonds de Commerce et de la panification et dispense le rédacteur des présentes de les relater plus amplement.

2.6 Instances en cours

Le Vendeur déclare qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense concernant le Fonds de Commerce. Le Vendeur s'engage, pour le cas où un tel événement se produirait, dont la cause serait antérieure à la présente cession, à en faire son affaire personnelle.

2.7 Conformité et accessibilité des Locaux

Le Vendeur déclare que les locaux sont conformes selon les normes édictées par les dispositions de l'article R. 164-2 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

L'Acquéreur en prend acte et déclare qu'il fera son affaire personnelle de toutes les démarches nécessaires tant auprès du Bailleur que de l'autorité compétente, sans recours contre le Vendeur le prix du Fonds de Commerce ayant été négocié au regard de ces éléments.

2.8 Sur le droit d'occupation du domaine public

Le Vendeur déclare qu'il existe un droit d'occupation du domaine public à titre précaire qui a été consenti par la Mairie de COURBEVOIE à la SARL BROSSOLETTE et pour lequel il n'a reçu aucune injonction ou menace de suppression et/ou de modification.

R

SH

ND

L'Acquéreur connaissance prise des dimensions autorisées s'oblige à les respecter rigoureusement et supportera seul toutes les amendes qui pourraient résulter des dépassements des dimensions autorisées.

2.9 Déclarations générales

Le Vendeur déclare :

- Qu'il est régulièrement inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés compétent.
- Avoir la pleine propriété et la libre disposition du Fonds de Commerce, objet des présentes et de tous les éléments qui le composent dont aucun n'est saisi, confisqué ou susceptible de l'être, et ne fait l'objet d'un contrat de crédit-bail, de prêt, de dépôt ou de location à l'exception :
 - o D'un contrat de location au profit de FRANFINANCE LOCATION pour du matériel de boulangerie – machines industrielles agroalimentaires pour un montant de 54.806,40 €
 - o D'un contrat de location au profit de CORHOFI SA pour un pétrin VMI type MAGECO890 pour un montant de 146.220 €.
- Il existe les contrats suivants avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestations de services :
 - o HAOUZ (contrat de dératisation, désinfection, désinsectisation)
 - o HEVIA (relevage des eaux usées)
 - o CONECS (tickets restaurant)
 - o CRT (tickets restaurant)
 - o LUNCHR SWIDE (tickets restaurant)
 - o ELIS
 - o AUGUSTIN (vérification extincteurs)
 - o VIDEO CONSULT
 - o EDF
 - o ENGIE
 - o ORANGE (internet)
 - o NATIXIS (TPE)
 - o UNIC (machine à café)
 - o AXED (portes automatiques)
 - o SAG Courbevoie Jean Blot (abt Parking)
 - o EVEREST (monte-plats entretien)

Etant précisé que l'Acquéreur a d'ores et déjà repris l'ensemble des contrats précités lors de mise en location du Fonds de Commerce le 1^{er} avril 2021.

ARTICLE 3 - DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

L'Acquéreur déclare :

- qu'il est régulièrement inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés compétent.
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire, cessation de paiements ou faillite personnelle,
- qu'il reconnaît expressément avoir été informé par le Rédacteur soussigné des dispositions de l'article L.122 - 17 du Code de la consommation suivant lesquelles ne peuvent utiliser l'appellation de « boulanger » et l'enseigne commerciale de « boulangerie » ou une dénomination susceptible de porter à confusion, sur le lieu de vente du pain au consommateur final ou dans les publicités, à l'exclusion des documents commerciaux à usage strictement professionnel, les professionnels qui

2

54 UD

n'assurent pas eux-mêmes, à partir de matières premières choisies, le pétrissage de la pâte, sa fermentation et sa mise en forme ainsi que la cuisson du pain sur le lieu de vente au consommateur final ; ils déclarent en outre, avoir été avertis que les produits ne peuvent à aucun stade de la production ou de la vente être surgelés ou congelés.

- qu'il est parfaitement informé de ces dispositions et de celles de l'article L. 122-18 du Code de la consommation relatives à la vente itinérante du pain et aux sanctions prévues en cas d'infraction à la législation relative à l'utilisation de l'appellation de « boulanger » et de l'enseigne commerciale de « boulangerie » à l'égard desquelles il a reçu toutes explications de la part du Rédacteur soussigné.
- qu'il n'est atteint d'aucune interdiction, déchéance ou incompatibilité quelconque pour exercer le commerce ni devenir commerçant en général en application, notamment, des articles L. 128-1 et suivants du Code de commerce,
- qu'il a une parfaite connaissance des conditions d'exploitation du Fonds de Commerce, de son environnement commercial et concurrentiel pour l'exploiter depuis le 1^{er} avril 2021 en qualité de locataire-gérant,
- qu'il a spécialement pris connaissance de chacune des clauses et conditions du bail et qu'il s'oblige à leur exécution, à ses risques et au lieu et place du Vendeur,
- qu'il s'est entouré de tous les renseignements utiles à son information et que dans tous les cas, il se considère comme suffisamment informé pour signer le présent acte en toute connaissance de cause,
- qu'il a parfaite connaissance, en sa qualité de professionnel au regard de l'activité exercée dans le Fonds de Commerce objet des présentes, des dispositions légales et réglementaires relatives aux établissements de cette nature, applicables en matière d'hygiène et de sécurité et en vigueur à ce jour.
- qu'il prend, en conséquence, à sa charge, toutes mises en conformité du matériel ou des installations pouvant être nécessitées à compter de ce jour, par d'éventuels défauts de conformité au regard de la réglementation en vigueur, tant en matière sanitaire que de sécurité, et déclare en faire son affaire personnelle, et sans recours contre le VENDEUR,
- qu'il connaît parfaitement le matériel et les installations s'y trouvant pour l'exploiter en location-gérance depuis le 1^{er} avril 2021 ; le prix de cession du Fonds de Commerce ayant été établi en fonction de ces considérations.

ARTICLE 4 - INTERVENTION DU BAILLEUR

Un exemplaire original de la cession sera transmis au bailleur dès son enregistrement.

ARTICLE 5 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement en présence des parties et du Bailleur sous un délai de 30 jours, à frais partagés par moitié entre les Parties.

ARTICLE 6 - PRIX DE CESSION

La présente vente du Fonds de Commerce est consentie et acceptée moyennant le prix de quatre cent quatre-vingt-dix mille euros (490.000 €), se décomposant comme suit :

- éléments incorporels : 441.000 euros ;
- éléments corporels : 49.000 euros.

Il est expressément stipulé que la ventilation du prix ci-dessus n'est faite que pour satisfaire aux prescriptions du code de commerce ; elle ne pourra être invoquée contre l'une ou l'autre

e

SH

UD

des Parties, nonobstant les évaluations qui pourraient être faites ou résultant d'expertise quelconque, le montant du prix représentant dans l'esprit des Parties la valeur intrinsèque du Fonds de Commerce cédé dans son universalité.

ARTICLE 7 - PAIEMENT DU PRIX CESSION

Le prix de vente du Fonds de Commerce stipulé ci-dessus sera payé de la manière suivante :

- en 84 échéances mensuelles constantes de 5.833,33 euros pendant une durée de 7 ans, dont le premier versement est intervenu le 31/01/2024, pour se terminer le 31/12/2030.
- Chaque échéance sera assortie du montant de l'intérêt déterminé entre la date d'effet de la vente et la date de règlement de l'échéance, le taux d'intérêt étant celui, dernier connu, des avances en comptes courant d'associés, soit actuellement 5,57 % au 01/01/2024, conformément à l'article 39,1, 3° du CGI.

L'Acquéreur aura la faculté d'anticiper le paiement desdites échéances, sous déduction des intérêts non courus au jour du paiement, sans préavis ni indemnité. Tout paiement anticipé s'imputera d'abord sur l'échéance la plus éloignée permise par la loi.

Le solde restant dû deviendra de plein droit exigible :

- en cas de retard ou défaut de paiement d'une seule échéance et 30 jours après une sommation de payer demeurée infructueuse et mentionnant l'intention du Vendeur de se prévaloir de la présente clause ;
- en cas de vente, d'échange ou de déplacement du Fonds de Commerce, de résiliation du Bail ou de cessation d'activité pour quelque cause que ce soit ;
- en cas de procédure de sauvegarde ou de redressement ou de liquidation judiciaires de l'Acquéreur.

ARTICLE 8 - GARANTIES

A la garantie des sommes dues au Vendeur, une inscription de privilège de vendeur avec bénéfice de l'action résolutoire sera prise au profit du Vendeur sur le Fonds de Commerce et tous les éléments qui le composent.

En outre, à titre de garantie complémentaire, l'Acquéreur, consent au Vendeur un privilège de nantissement de premier rang sur le Fonds de Commerce et tous les éléments qui le composent.

Jusqu'à complet paiement du prix de vente, l'Acquéreur cède et délègue au Vendeur toutes indemnités d'assurances ou d'éviction qui pourraient lui être accordées, de manière à ce que les paiements soient effectués directement au Vendeur sans le concours de l'Acquéreur.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes à l'effet de faire signifier ce transport d'indemnité.

ARTICLE 9 - PROPRIETE ET JOUISSANCE

Par l'effet des présentes, l'Acquéreur est propriétaire du Fonds de Commerce à lui vendu à compter du 1^{er} janvier 2024, étant rappelé qu'il en a la jouissance, en tant que locataire-gérant, depuis le 1^{er} avril 2021.

12

SH 10

ARTICLE 10 - CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

La présente cession du Fonds de Commerce est consentie et acceptée sous les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matières et notamment sous celles suivantes que les Parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir :

10.1 En ce qui concerne le Vendeur

- informer l'Acquéreur sur la propriété du fonds vendu, l'état des privilèges et nantissements pouvant le grever, les chiffres d'affaires et résultats comptables de son exploitation, le bail des lieux,
- de payer jusqu'au jour du transfert de propriété à l'Acquéreur, sans partage ni division aucun, les loyers et charges de toute nature appelés ou non, relatifs aux lieux où le fonds est exploité ainsi que tous impôts, droits, taxes, redevances, contributions et autres de son exploitation,
- de subroger l'Acquéreur dans tous les droits et actions dont lui-même bénéficie en vertu du bail, tout en restant garant et répondant solidaire vis-à-vis du propriétaire des lieux avec l'Acquéreur et tous les cessionnaires successifs, tant du paiement des loyers que de l'exécution des charges, clauses et autres conditions de la location pendant une durée de trois ans à compter de la cession (Loi PINEL),
- de tenir à la disposition de l'Acquéreur pendant 3 ans à compter du jour de son entrée en jouissance, les livres de comptabilité relatifs aux 3 années précédant la vente,
- de faire son affaire personnelle des mainlevées et radiations de toutes inscriptions pouvant grever le fonds, d'en payer le coût sans partage aucun comme aussi des frais et honoraires de consignation et de répartition du prix.

10.2 En ce qui concerne l'Acquéreur

- de prendre le Fonds de Commerce et plus particulièrement les matériel, mobilier, outillage, équipements, agencements, installations, aménagements et autres objets qui s'y trouvent ou en dépendent, dans leur état tel qu'existant pour avoir exploité le Fonds de Commerce depuis le 1er avril 2021,
- de faire son affaire personnelle de l'exécution des charges, clauses et autres conditions du bail sus relaté sans dérogation. Il en sera ainsi notamment du paiement des loyers et des charges de la location à leurs dates prévues par le bail comme de l'état dans lequel le propriétaire sera en droit d'exiger que les lieux lui soient remis en fin de location. A cet égard, l'Acquéreur déclare ici avoir pris spécialement connaissance de l'acte faisant ce bail et à toutes fins utiles l'accepter tel quel, sans aucune exception ni réserve tant vis-à-vis du Vendeur que du propriétaire des lieux. Comme indiqué, il est précisé que sa cession est comprise dans la présente vente,
- de rembourser au Vendeur, toujours à compter de son entrée en jouissance, la part lui revenant au prorata du temps dans les primes, cotisations, taxes, loyers, charges et contributions que ce dernier aurait pu payer par avance et dont partie, pour ce motif, lui serait imputable comme d'usage, Contribution Foncière des Entreprises (CFE), plus spécialement comprise,
- de faire son affaire personnelle du paiement de tous impôts, taxes, contributions, droits, redevances et autres de son exploitation ;
- de supporter, à partir de la prise de possession, toutes les charges de Ville et de Police auxquelles le Fonds de Commerce est assujéti,
- de se conformer pour l'exploitation du Fonds de Commerce acquis, aux dispositions législatives, réglementaires ou autres s'y appliquant ou pouvant s'y appliquer, le Vendeur entendant vouloir rester étranger à toute difficulté susceptible d'être soulevée

2

SH VLD

à ce sujet et l'Acquéreur se déclarant seul responsable de leur exécution depuis la prise de possession,

- enfin d'acquitter le montant des frais, droits et émoluments des présentes et de ceux qui en seront la suite ou la conséquence.
- de souscrire les engagements et faire les déclarations prévues par l'article 257 bis du CGI à l'effet de bénéficier de l'exonération de la taxation des biens mobiliers et d'investissement compris dans le Fonds de Commerce ;

ARTICLE 11 - ASSURANCE

L'Acquéreur devra être assuré auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables.

Ces assurances couvriront notamment le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels et/ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait des préposés des preneurs, mais également le risque contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, le recours de voisins ; ainsi que les polices relatives à la valeur vénale du fonds et aux pertes d'exploitation en cas de sinistres.

Si l'Acquéreur venait à résilier les polices souscrites avec l'accord exprès du Vendeur, il devra en contracter de nouvelles auprès de toutes compagnies d'assurances notoirement solvables, lesdites polices devant couvrir les mêmes risques que ceux couverts précédemment.

Dans le cas où une compagnie d'assurances résilierait les polices en cours, l'Acquéreur serait tenu de souscrire, auprès d'une autre compagnie notoirement solvable, toutes polices nécessaires pour couvrir les mêmes risques dans les mêmes conditions et d'en apporter la justification au Vendeur.

ARTICLE 12 - ENGAGEMENT SOLIDAIRE

Par les présentes, et conformément aux clauses et conditions du Bail et des dispositions de l'article L 145-16-2 du Code de commerce, le Vendeur s'engage expressément à rester répondant solidaire de l'Acquéreur ainsi que de tous les acquéreurs successifs à l'égard du Bailleur, solidairement avec l'Acquéreur, du respect par celui-ci des clauses et conditions du Bail, et notamment du paiement du loyer et des charges, sauf au Vendeur à se retourner contre l'Acquéreur, pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet des présentes.

ARTICLE 13 - CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

L'Acquéreur exploitant le Fonds de Commerce en qualité de locataire gérant depuis le 1er avril 2021, et le Vendeur exploitant des fonds de commerce similaires au Fonds de Commerce présentement cédé dans le département des Hauts de Seine (92), ce dernier n'est soumis à aucun engagement de non-concurrence.

ARTICLE 14 - REMISE DE TITRES

Le Vendeur remet à l'Acquéreur, qui le reconnaît :

- un original du Bail du 19/05/2020 et de l'avenant en date du 07/08/2023, sus-énoncé,
- une copie de l'acte antérieur d'acquisition du Fonds de Commerce par le Vendeur

2

SH JD

- l'original de la lettre d'autorisation de travaux consentie par le Bailleur, en date du 31/05/2016

ARTICLE 15 - OPPOSITIONS

Les oppositions qui pourraient être faites sur le prix de la présente vente seront reçues au siège de la société FINANCIERE DU VAL (514 244 110 RCS NANTERRE), société mère du Vendeur, sis NANTERRE (92000) – 30-32, avenue des Champs Pierreux ; et pour la correspondance au Cabinet BOISSIEU SELAS, Avocats à Paris 17ème – 35 avenue Mac Mahon, où domiciles sont élus à ces effets, pour la correspondance et pour la validité à l'adresse du fonds vendu.

ARTICLE 16 - FORMALITES - FISCALITE - ENREGISTREMENT

16.1 Formalités

L'Acquéreur s'engage à effectuer, en temps utile, toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le Vendeur ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations mises à sa charge en vertu des présentes, cette clause valant notamment engagement direct de l'Acquéreur à l'égard du Bailleur.

La présente cession sera publiée conformément à la loi.

A cet égard, l'Acquéreur devra :

- procéder dans le mois suivant la date de prise de possession du Fonds de Commerce, à l'enregistrement des présentes auprès du SIE - Pôle enregistrement du Centre des Finances publiques compétent par rapport à l'adresse du Fonds de Commerce,
- faire paraître dans les 15 jours des présentes, dans un support habilité à recevoir des annonces légales et compétent par rapport à l'adresse du Fonds de Commerce, un avis de la présente cession,
- notifier la présente cession au greffe du tribunal de commerce de NANTERRE dans les 15 jours de sa date qui assurera la parution d'avis au Bodacc.

De son côté le Vendeur effectuera les formalités relatives à la cession de son Fonds de Commerce et à la radiation de cet établissement.

16.2 Fiscalité

Le Vendeur déclare qu'il a été informé des incidences fiscales que la vente du Fonds de Commerce entraînera, notamment au titre des plus-values.

16.3 Enregistrement

La présente cession est soumise aux droits d'enregistrement applicables en pareille matière.

Les droits dus, soit 19.810 euros, sont payés par l'Acquéreur par chèque de banque libellé à l'ordre du Trésor Public.

ARTICLE 17 - FRAIS - DROITS ET HONORAIRES

Les honoraires des présentes sont réglés par l'Acquéreur, à hauteur de 5.000 € HT, soit la somme TTC de 6.000 €.

R

SH JD

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de ce qui pourra en être la suite ou la conséquence, seront à la charge de l'Acquéreur qui s'y oblige expressément.

Les frais, droits et honoraires éventuels de mainlevées, radiation d'inscription, consignation et répartition du prix entre les créanciers s'il y a lieu, ainsi que tous autres frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale, sont à la charge exclusive du Vendeur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le vendeur et l'acquéreur font élection de domicile savoir : le vendeur en son domicile personnel et l'acquéreur au lieu du fonds. Pour tous litiges découlant du présent acte et de ses conséquences, les parties font expressément attribution de compétence aux Tribunaux de NANTERRE.

ARTICLE 19 - DECHARGE REDACTEUR DE L'ACTE

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs indications et déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

ARTICLE 20 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Avant de signer, les Parties, sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918 (article 1837 du CGI), affirment que le présent acte exprime bien l'intégralité du prix convenu et qu'il n'est modifié, ni contredit par aucun avenant ni contre-lettre.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations de prix ainsi qu'aux fausses affirmations de sincérité. Elles reconnaissent également avoir eu connaissance des dispositions de l'article L. 18 du LPF instituant au profit de l'Etat, un droit de préemption sur les fonds de commerce dont l'Administration estime le prix de vente insuffisant.

ARTICLE 21 - EXCLUSION DU REGIME DE L'IMPREVISION LEGALE

Dans la plus grande mesure permise par le droit français, chacune des Parties renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du code civil.

ARTICLE 22 - CONCLUSION DU CONTRAT

Les Parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Le vendeur indique qu'il a révélé à l'acquéreur, préalablement à la signature des présentes, toutes informations importantes nécessaires à l'évaluation du Fonds de Commerce et qu'il

R
UD

SH

n'a conservé par devers lui, aucune information de nature à influencer sensiblement l'acquéreur, dans sa décision de procéder à l'acquisition.

ARTICLE 23 - ANNEXES

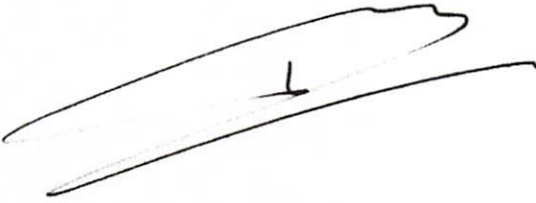
Au présent acte, sont jointes, savoir :

- Bail des locaux et avenants ;
- Etat des inscriptions de privilèges et nantissements délivré par le greffe du Tribunal de commerce de NANTERRE le 21 février 2024 ;

Et en donnant décharge entière et définitive au rédacteur des présentes.

Fait à NANTERRE
Le 26 février 2024
En 4 exemplaires
Dont un pour
l'enregistrement

Le Vendeur
SARL BROSSOLETTE
Monsieur Pascal GARREAU - Gérant



L'Acquéreur
SARL LES BICHONS
Madame Sabrina HAMD AOUI - Gérante



Contrôleur des Finances Publiques

LIEN RACHET

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
NANTERRE 3
Le 11/03/2024 Dossier 2024 00018839, référence 9214P03 2024 A 01424
Enregistrement : 19810 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Dix-neuf mille huit cent dix Euros
Montant reçu : Dix-neuf mille huit cent dix Euros

St VD