

CADRE RESERVE A L'ENREGISTREMENT

ACTE DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNES

Société BOULANGERIE FICHAUX, Sarl au capital de 231.700 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry, sous le numéro 439 769 365, dont le siège est sis à VERT LE PETIT, 91710, 4 rue Armand Louis, représentée par son gérant, Monsieur Laurent FICHAUX.

Intervenant aux présentes sous la dénomination "**LE VENDEUR**"

D'UNE PART

Monsieur Cyril CHARPENTIER, né le 31 octobre 1985 à Brétigny S/ Orge, de nationalité française.

Madame Jennifer CHARPENTIER, née KULITZA le 26 juillet 1986 à Courcouronnes, de nationalité française.

Demeurant ensemble : 23 rue de la Libération -- 91680 BRUYERE LE CHATEL

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie de BRUYERE LE CHATEL en date du 17 mai 2014, ledit régime n'ayant subi aucune modification depuis lors.

Intervenant aux présentes sous la dénomination "**L'ACQUEREUR**"

88
SC 4

D'AUTRE PART

Assistés conjointement, à la demande expresse des soussignés, par Me Gueguen-Carroll Julien, avocat à la SELARL Cabinet d'avocats Lawie's, 42 rue de Lubeck 75116 PARIS, et Gô Associés, Association d'Avocats, représentée par Maître Laurent VERDIER, 7 rue du Louvre 75001 PARIS.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV

Par les présentes, la société Boulangerie FCHAUX vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit à Monsieur et Madame CHARPENTIER :

Le fonds de commerce de BOULANGERIE-PATISSERIE, sis et exploité à VERT LE PETIT, 91710, 4 rue Amand Louis

Pour lequel la société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro 439 769 365, identifiée au SIRET sous le numéro 439 769 365 00016, code APE 1071C.

Comprenant ensemble :

- 1 - la clientèle et l'achalandage, l'enseigne, le nom commercial,
- 2 - le droit au bail des lieux où le fonds est exploité,
- 3 - les objets mobiliers et le matériel équipant ledit fonds et servant à son exploitation, dont inventaire a été dressé,
- 4 - les marchandises qui existent dans le fonds au jour de sa prise de possession,
- 5 - le droit à la jouissance de l'installation téléphonique, dont le numéro d'appel est le : 01.64.93.34.48
- 6 - les divers documents professionnels pouvant se rattacher audit fonds.

Tel que ledit fonds existe dans son état actuel, avec toutes ses aisances et dépendances, ses agencements, installations, sans exception ni réserve, l'acquéreur déclarant en avoir parfaite connaissance pour l'avoir vu, visité et, au surplus, apprécié suffisamment les éléments de comptabilité pour prendre sa décision.

ENTREE EN JOUISSANCE:

Les acquéreurs auront la pleine propriété du fonds de commerce présentement vendu et de ces accessoires à compter du 23 février 2017.

Ils en auront, également, la jouissance à compter du 1^{er} mars 2017.

84

SC CC

CHARGES ET CONDITIONS:

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes :

1°) CONCERNANT LE VENDEUR :

A) Le vendeur déclare qu'il est propriétaire du fonds de commerce objet des présentes conformément à l'origine de propriété sus rappelée. Il certifie qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition du fonds de commerce présentement vendu par suite d'interdiction, faillite, liquidation ou redressement judiciaire, dation de Conseil judiciaire, confiscation totale ou partielle de leurs biens, existence de droit de préemption, saisie du matériel, dénonciation du droit à la location, ou litige avec le propriétaire des murs.

B) Il certifie que l'ensemble des matériels, agencements, installations servant à l'exploitation du fonds a été vérifié par Action Diagnostics - M. Bourreau Christian le 8 février 2017.

Il confirme que les différentes prescriptions énoncées dans ledit rapport ont été en partie effectuées par la société ATL D et le reste pris en l'état par les Acquéreurs.

Il déclare que l'ensemble est actuellement en bon état de marche et a été régulièrement entretenu.

Il atteste n'avoir reçu à ce jour aucune notification des services d'hygiène et de sécurité, visant lesdits matériels, agencements et installations. Il certifie avoir fait vérifier l'installation électrique par un organisme agréé et remet ce jour à l'acquéreur, pour son information, le rapport établi par ledit organisme.

Il justifie de l'exécution du ramonage du four et/ou de la chaudière, de la vérification des extincteurs, des balances et de l'électricité, par la production de :

- facture d'achat des extincteurs de PFI
- facture de ramonage du conduit établie par la société ATCVM en date du 22/2/17, laquelle ci-annexée.
- facture de mise en conformité électrique établie par la société EURL Bardin en date du 24/1/17, laquelle ci-annexée.

C) Signer tous avenants et transferts de contrats et polices existant actuellement, et notamment de prêter leur concours pour que le droit à la jouissance de l'installation de la ligne téléphonique dont le numéro d'appel est le 01.64.93.34.48 profite aux acquéreurs.

D) Le Vendeur s'interdit, de se rétablir et plus généralement de faire concurrence directement ou indirectement à son successeur, pendant une durée de cinq années à compter de son entrée en jouissance et ce, dans un rayon de huit kilomètres à vol d'oiseau du lieu du fonds, de s'intéresser, même à titre d'associés, commanditaires ou salariés, dans l'exploitation d'un fonds de même nature, ainsi que créer ou livrer des dépôts en pains, ou encore de faire du

88

88 CC

portage ou des livraisons pour le compte de clients ou de tous tiers, cette clause s'appliquant par ailleurs à M. Laurent FICHAUX dans le rayon ci-dessus fixé, sous peine de toutes demandes de dommages et intérêts, voire même de résiliation des présentes, et sans préjudice de toutes actions en fermeture.

De subroger, en outre le cessionnaire dans le bénéfice de toutes clauses de non rétablissement souscrites par les précédents exploitants dudit fonds.

E) Il libérera ou fera libérer les locaux où est exploité ledit fonds de commerce, et autres annexes, pour la date ci-dessus fixée pour l'entrée en jouissance.

F) Il tiendra les livres de comptabilité à la disposition des acquéreurs, pendant trois ans, à compter du jour de l'entrée en jouissance.

G) Il supportera les frais et honoraires dus au séquestre du prix, ainsi que les frais éventuels de mainlevées, radiations, consignations et répartition du prix.

H) Il acquittera tous les salaires, congés légaux, avantages en nature, primes ou autrement, indemnité et dommages-intérêts éventuels ainsi que les charges sociales et fiscales dus à la date ci-dessus fixée pour l'entrée en jouissance de l'acquéreur et les indemnités de fin d'année le cas échéant.

I) Il déclare n'avoir souscrit aucun contrat engageant l'acquéreur depuis la signature de promesse du fonds, de n'avoir procédé à aucun licenciement, qu'aucune démission n'est intervenue depuis la signature de la promesse du fonds, n'avoir souscrit aucun contrat d'embauche depuis la signature de promesse du fonds.

J) Il déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble où est exploité le fonds n'est pas :

- Visé par des opérations de voirie (élargissement de la rue, articulation d'un pan coupé de dimension supérieure à celle du pan coupé existant ou création d'un pan coupé),
- Dans un îlot insalubre,
- Réserve pour un service public, un espace libre public ou une compensation d'espace libre,
- Dans une zone d'aménagement différé,
- Dans une zone à urbaniser en priorité,
- Dans un secteur de rénovation ou en état de péril,
- Implanté en bordure de voies visées à l'article 9 (constructions nouvelles au minimum à six mètres de l'axe de la rue ou susceptible de retrait en cas de reconstruction).
- Il n'est pas frappé d'expropriation et n'est grevé d'aucune servitude susceptible d'empêcher même momentanément l'exploitation du fonds de commerce dont il est question ci-dessus.
- qu'aucun projet immobilier ou autre susceptible d'entraîner un déplacement de la clientèle du fonds.
- qu'aucun projet immobilier ou autre susceptible d'entraîner un déplacement de la clientèle du fonds.

K) De rembourser à l'acquéreur toutes charges que celui-ci viendrait à payer, afférentes à une période antérieure à l'entrée en jouissance.

98

SC CC

L) Aucun des éléments composant le matériel et le mobilier du fonds de commerce dont s'agit, n'a été prêté ou loué au déclarant, déposé par un tiers à titre onéreux ou gracieux.

M) Le vendeur certifie d'autre part qu'il n'existe aucun contrat de fournitures exclusif.

N) Il garantit l'exactitude des énonciations telles que rapportées au présent acte sur la propriété du fonds vendu, l'état des privilèges et nantissements pouvant le grever, les chiffres d'affaires et résultats comptables des trois dernières années.

O) Qu'il n'existe aucun défaut de conformité des conduits de fumée et de ventilation des appareils à combustion utilisés dans le fonds objet des présentes, qui lui aurait été signalé par l'entreprise en effectuant périodiquement le ramonage, et, qu'en ce qui le concerne, il n'a fait procéder à l'exécution d'aucun travail relatif tant à l'installation d'extractions et de ventilations, tant du commerce que de l'appartement au mépris des règles de l'art.

P) Qu'il a établi conformément au décret n°2001-1016 du 5 novembre 2001 entré en vigueur le 7 novembre 2002, le tableau d'évaluation des risques professionnels auxquels les salariés sont exposés dans l'exercice de leur activité professionnelle, tableau qu'il s'est engagé à remettre au plus tard ce jour, ce dont il justifie.

Q) Qu'aucune création d'un fonds similaire n'est intervenue depuis le jour de la rencontre des consentements et qu'aucun projet d'ouverture d'un fonds similaire n'est prévu dans le périmètre de clientèle attribué au fonds, ni aucun projet susceptible de déplacer la clientèle ou de modifier la zone de chalandise du fonds.

2°) CONCERNANT LES ACQUEREURS :

A) Monsieur et Madame CHARPENTIER déclarent, n'avoir fait l'objet d'aucune condamnation pénale, ni de sanction civile ou administrative de nature à leur interdire, soit d'exercer une activité commerciale et professionnelle, soit de gérer, d'administrer ou de diriger une personne morale.

B) Ils prendront possession des objets mobiliers, matériel, agencement présentement vendus, dans l'état où le tout se trouvera le jour de la prise de possession, sans pouvoir réclamer au vendeur aucune indemnité ultérieure pour cause de vétusté, dégradation, détérioration, non conformité, reconnaissant que le montant du prix de vente du fonds de commerce a été déterminé compte tenu des installations en général, ainsi que de l'état du matériel qui a été vérifié et des déclarations du vendeur à ce sujet et supportera seuls la charge d'éventuels travaux.

C) Ils auront à compter de leur entrée en jouissance tous les bénéfices du fonds de commerce mais en acquitteront les contributions, toutes les charges de ville et de police,

M. et Mme CHARPENTIER s'engagent à rembourser au vendeur au prorata de la période s'étant écoulée depuis la prise de possession, le montant de toutes les contributions économiques territoriales pouvant comprendre une part de cotisation foncière des entreprises (CFE) et une part de cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) relative à l'exploitation du fonds, ou autres, impôts fonciers, taxe de voirie et de toutes taxes diverses, ou autres qui

8F

SC CC

pourraient être réclamées à ce dernier pour l'année en cours, à raison de l'exploitation du fonds de commerce objet des présentes.

D) Ils devront faire opérer la mutation à leur nom, sous 15 jours, du jour de la cession, des contrats d'abonnement pris pour le service des eaux, électricité et téléphone et en payer les consommations relevées à compter du jour de la cession.

G) Ils feront leur affaire personnelle des employés de l'établissement, conformément aux dispositions du Code du Travail, le prix de la présente vente ayant été déterminé compte tenu de cette éventualité.

H) Afin de satisfaire aux dispositions de la loi du 29/12/1989, soumettre la cession des biens mobiliers d'investissement compris dans la présente cession aux seuls droits d'enregistrement, l'acquéreur s'engagera à assujettir à la T.V.A. les cessions ultérieures desdits biens mobiliers d'investissement et à procéder le cas échéant aux régularisations conformément aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code Général des Impôts.

H) Ils verseront le prix tel que stipulé, le dépôt de loyer et régler les frais et honoraires de l'acte d'acquisition et ceux qui en seront la suite et la conséquence, ainsi que la commission de négociation.

I) L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur au prorata de la période s'étant écoulée depuis la prise de possession, le montant de toutes les contributions économiques territoriales pouvant comprendre une part de cotisation foncière des entreprises (CFE) et une part de cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) relative à l'exploitation du fonds, ou autres, impôts fonciers, taxe de voirie et de toutes taxes diverses, ou autres qui pourraient être réclamées à ce dernier pour l'année en cours, à raison de l'exploitation du fonds de commerce objet des présentes.

J) L'acquéreur continuera tous les contrats et abonnements en cours contractés dans l'intérêt de l'exploitation du fonds.

K) De continuer ou souscrire toutes assurances contre les risques d'incendie, les accidents et autres risques contractés au titre de l'exploitation et la propriété du fonds avec quelque compagnie que ce soit, et d'en acquitter les primes et cotisations à compter de la prochaine échéance, le tout sauf faculté de résiliation.

A cet égard, il est précisé qu'il a été souscrit concernant l'exploitation dudit fonds, une police multirisque professionnelle auprès de AXA Assurance M. ZURLINDEN Aymeric 5 rue de la République BP26 45390 Puiscaux.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES SALAIRES

Pour l'application de l'art L. 1224-1 du Code du Travail, le Vendeur a donné à l'acquéreur connaissance de la composition du personnel et de son ancienneté.

Il existe actuellement dans le fonds vendu le personnel ci-après :

8F

50 CC

- Madame Hélène PEREIRA GONCALVES, embauchée par contrat à durée indéterminée, en date du 21 septembre 1995, en qualité de Vendeuse, coefficient 160 moyennant un salaire brut de base de 1.490,98 € pour 147,33 heures, majoré d'heures de dimanche, soit un salaire brut moyen de 1.539,56 € par mois.

- Madame Virginie LEFEVRE, embauchée par contrat à durée indéterminée, en date du 1^{er} novembre 2012, en qualité de Vendeuse, coefficient 155 moyennant un salaire brut de base de 1.749,66 € pour 151,67 heures, majoré d'heures de dimanche et d'heures supplémentaires, soit un salaire brut moyen de 1.798,11 € par mois.

- Monsieur Georges MACHADO, embauché par contrat à durée indéterminée, en date du 7 septembre 1990, en qualité de Boulanger, coefficient 185 moyennant un salaire brut de base de 1.729,04 € pour 151,67 heures, majoré d'heures supplémentaires, d'heures de nuit et d'heures de dimanche, soit un salaire brut moyen de 1.798,11 € par mois 2.339,37€

Quant au personnel ci-dessus énoncé, Le Vendeur déclare :

- Qu'aucun salarié ne fait l'objet actuellement d'un arrêt de travail dont l'origine serait un accident de travail ou une maladie professionnelle reconnue.
- Qu'il n'emploie aucune autre personne que celles sus indiquées.
- Qu'il a procédé lors de leur embauche aux vérifications d'identité des salariés et le cas échéant, de la régularité de leurs titres de séjour les habilitant à travailler en France.
- Qu'aucun contrat de travail, verbal ou écrit, en vigueur actuellement, et concernant le personnel attaché au fonds de commerce faisant l'objet de la présente cession ne contient de stipulations exceptionnelles par rapport à celles couramment convenues dans la profession.
- Qu'aucun conflit, qu'aucune instance judiciaire n'est en cours.
- Qu'il n'y a actuellement aucun employé dont le préavis est en cours, ou dont le contrat de travail est suspendu et notamment pour l'un des motifs suivants : en congé maladie, en congé maternité, en congé parental, en accident du travail, ou pour réserve militaire au titre de la participation à la défense.
- Qu'il n'existe concernant l'exploitation du fonds de commerce objet des présentes aucune priorité de réembauchage à la date de ce jour telle que prévu en cas de licenciement économique ou d'adhésion à un contrat de sécurisation professionnelle.
- Qu'il n'existe actuellement aucune cession de salaires, aucune mesure de paiement direct de pensions alimentaires, ni aucune procédure d'exécution sur salaires édictée à l'encontre de ses employés et qu'en conséquence, tous les paiements directs de salaires sont libératoires.

Le vendeur s'oblige à garantir l'acquéreur et à le relever de toutes sommes pouvant lui être réglées ou allouées à ses anciens salariés, ainsi que du montant de toutes condamnations consécutives à des actions prud'homales fondées sur l'exécution des contrats de travail, pour une période antérieure à la date de prise de possession, ainsi que de tous frais et honoraires y compris d'Avocats générés par lesdites procédures.

Charges sociales

8F

SC CC

Sauf meilleure convention, le vendeur s'est engagé, prorata temporis au jour d'entrée en jouissance, à régulariser directement et personnellement l'ensemble des déclarations sociales et à payer directement aux diverses caisses sociales (URSSAF, ASSEDIC, RSI, Caisses de Retraites obligatoires et complémentaires...) les charges sociales afférentes aux contrats de travail précités, et à payer par le séquestre à l'acquéreur les indemnités de congés payés acquis à la date de transfert du contrat de travail, ainsi que leurs charges sociales par chèque, les indemnités de treizième mois ou de fin d'année ou autres sommes ou primes ou indemnités dûment justifiées (du fait du terme d'un contrat d'apprentissage, ou du terme d'un contrat à durée déterminée ...), et ce directement à l'acquéreur.

Un état précis des congés payés acquis au personnel, en cc compris, les charges sociales dues sera communiqué par le vendeur à l'acquéreur ; il en sera de même de l'état des primes de fin d'année acquises par le personnel en place à la date de cession, sous réserve de leur présence au 31 décembre de l'année concernée.

Néanmoins, l'acquéreur est informé que les salariés, bien qu'indemnisés, conservent leur droits à repos pour la période des congés acquis antérieurement au transfert du contrat de travail (congé sans solde).

Et d'une façon générale le vendeur s'engage à payer personnellement et directement toutes les charges sociales et ou indemnités ou autres (cotisations sociales, primes) dont l'exigibilité serait postérieure à la date de la prise de possession par l'acquéreur, mais le fait générateur antérieur.

Les proratas de congés payés sont réglés par le vendeur ce jour à l'acquéreur puis reversés directement par l'acquéreur aux salariés.

Le vendeur remet à l'acquéreur :

- Le registre d'entrée et sortie du personnel
- Les 12 derniers bulletins de salaires
- Les déclarations uniques d'embauche
- Le justificatif d'adhésion à un centre de médecine du travail et les fiches d'aptitude médicale des salariés.

L) il fera son affaire personnelle des employés de l'établissement, conformément à l'article L 122.12, alinéa 2 du Code du Travail, le prix de la présente vente ayant été déterminé compte tenu de cette éventualité.

M) afin de satisfaire aux dispositions de la loi du 29/12/1989, soumettre la cession des biens mobiliers d'investissement compris dans la présente cession aux seuls droits d'enregistrement, l'acquéreur s'engagera à assujettir à la T.V.A. les cessions ultérieures desdits biens mobiliers d'investissement et à procéder le cas échéant aux régularisations conformément aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code Général des Impôts.

N) il versera le prix tel que stipulé, le dépôt de loyer et régler les frais et honoraires de l'acte d'acquisition et ceux qui en seront la suite et la conséquence, ainsi que l'éventuelle commission de négociation.

84

SC CC

O) L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur au prorata de la période s'étant écoulée depuis la prise de possession, le montant de toutes les contributions économiques territoriales pouvant comprendre une part de cotisation foncière des entreprises (CFE) et une part de cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) relative à l'exploitation du fonds, ou autres, impôts fonciers, taxe de voirie et de toutes taxes diverses, ou autres qui pourraient être réclamées à ce dernier pour l'année en cours, à raison de l'exploitation du fonds de commerce objet des présentes.

P) L'acquéreur continuera tous les contrats et abonnements en cours contractés dans l'intérêt de l'exploitation du fonds.

DROIT A L'INFORMATION DES SALARIES

Les Parties sont informées des termes de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014- art.19, parue au Journal Officiel n°176 du 1^{er} août 2014, qui donne un droit d'information préalable des salariés, dans les entreprises de moins de 250 salariés, **du projet de cession** du fonds de commerce ou de plus de 50% des titres sociaux d'une société exploitant un fonds de commerce, **au plus tard deux (2) mois avant la cession.** *(Le délai de deux mois mentionné au premier alinéa de l'article L 141-23 du présent code s'apprécie au regard de la date de cession, entendue comme la date à laquelle s'opère le transfert de propriété).*

D. 141-4 – L'information des salariés mentionnée aux articles L 141-25 et L 141-30 peut être effectuée selon les modalités suivantes :

1) au cours d'une réunion d'information des salariés à l'issue de laquelle ces derniers signent le registre de présence à cette réunion,

2) par un affichage. La date de réception de l'information est celle apposée par le salarié sur un registre accompagnée de sa signature attestant qu'il a connaissance de cet affichage,

3) par courrier électronique, à la condition que la date de réception puisse être certifiée,

4) par remise en main propre, contre émargement ou récépissé, d'un document écrit mentionnant les informations requises,

5) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La date de réception est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire,

6) par acte extrajudiciaire,

7) par tout autre moyen de nature à rendre certaine la date de réception.

D. 141-5 – Le salarié informe dans les meilleurs délais et par tout moyen l'exploitant lorsqu'il se fait assister conformément aux articles L 141-24 et L 141-29. La personne qui assiste le salarié est tenue à une obligation de confidentialité en ce qui concerne les informations qu'elle reçoit.

Cette cession peut intervenir avant l'expiration du délai de deux (2) mois, dès que chaque salarié a fait connaître au cédant sa décision de ne pas présenter d'offre.

Sont exclues du champ d'application de cette disposition :

SNP

SC CC

- entreprises à partir de 250 salariés,
- transmissions réalisées dans le cadre d'une succession, d'une liquidation du régime matrimonial ou d'une cession du fonds de commerce au conjoint, à un ascendant ou à un descendant,
- entreprises en cours de procédure de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou liquidation judiciaire.

Le Vendeur déclare que les salariés ont été informés des présentes dispositions par lettre remise en main propre.

Sous couvert des dispositions ressortant des articles L 141-23 et suivants du Code de commerce, le vendeur déclare que les salariés ont été informés au moins deux mois avant la cession du fonds de commerce objet des présentes, lesquels n'ont pas entendu user de leur droit de présenter au vendeur une offre d'acquisition.

Sur ce, le vendeur justifie du respect de la procédure de purge par la production du courrier de réponse en date du 17/12/16 de :

- Madame Hélène PEREIRA GONCALVES
- Madame Virginie LEFEVRE
- Monsieur Georges MACHADO

DISPOSITIONS CONCERNANT L'HYGIENE ET LA SECURITE :

L'Acquéreur déclare avoir 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.

Il déclare prendre, en conséquence, à sa charge, toutes mises en conformité du matériel ou des installations pouvant être nécessitées à compter de la prise de possession, par d'éventuels défauts de conformité au regard de la réglementation en vigueur, tant en matière sanitaire que de sécurité, sous la seule réserve de l'exactitude des déclarations et des réparations faites à ce sujet par le vendeur.

L'Acquéreur a visité le fonds dont s'agit en vue des présentes et connaît, de ce fait, parfaitement le matériel et les installations s'y trouvant ; le prix de cession du fonds de commerce ayant été établi en fonction de ces considérations.

Le Vendeur déclare quant à lui :

- n'avoir reçu à la date des présentes aucune observation ou mise en demeure des autorités administratives compétentes en matière d'hygiène et de sécurité.

- avoir satisfait à toutes obligations légales ou réglementaires d'entretien et de visite de conformité ainsi qu'il s'engage à en justifier à toute réquisition.

3/4
JC CC.

- que les machines réputées dangereuses incluses dans la présente vente sont toutes en conformité avec la réglementation en vigueur en matière de sécurité.

Le vendeur déclare qu'il ignore si les calorifugeages, flocages et faux plafonds des locaux compris dans le bail commercial comprennent de l'amiante. L'acquéreur déclare, après avoir pris connaissance du Décret n° 9697 du 7 février 1996 et des textes subséquents, faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur, de la recherche de la présence d'amiante. Il se réserve toutefois un éventuel recours contre le bailleur.

Le vendeur déclare qu'il ignore si les locaux objet 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. Il se réserve toutefois un éventuel recours contre le bailleur.

Le rédacteur des présentes a informé les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites, issues de la loi n° 99-741 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel 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.

A cet effet, le vendeur déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration et qu'il n'a pas décelé de présence de termites dans l'immeuble.

Connaissance prise de la réglementation et de la déclaration du vendeur, l'acquéreur déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, de la présence éventuelle de termites et autres insectes xylophages, se réservant un éventuel recours contre le bailleur.

P R I X

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000 euros) s'appliquant comme suit :

- Aux éléments corporels : 40.000 €
- Aux éléments incorporels..... 210.000€

Il est précisé que cette ventilation est faite uniquement pour satisfaire aux prescriptions de l'article L.141-5 du Code de commerce, qu'elle ne saurait faire échec au caractère global du prix de la vente et qu'elle ne pourra être invoquée, contestée ni remise en cause par aucune des parties lesquelles, ainsi qu'elles le déclarent, renoncent au droit de s'en prévaloir nonobstant toutes évaluations, répartitions ou ventilations qui pourraient résulter de documents, estimations ou encore expertises quelconques.

8 F
X CC

REGLEMENT

Lequel prix de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000 euros) est payé intégralement comptant ce jour de la manière suivante, savoir :

- A hauteur de trente mille euros (30 000 €) s'imputant sur une partie du prix par l'acquéreur, de ses deniers personnels, le vendeur le reconnaissant et lui en donnant bonne et valable quittance d'autant.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

- Quant au solde, soit la somme de deux cent vingt mille euros (220 000 €) s'imputant sur le solde du prix des éléments incorporels et sur le prix des éléments corporels, au moyen d'un prêt consenti par la banque BNP Paribas représentée aux présentes par Maître Julien Gueguen-Carroll, Avocat de la SELARL Cabinet d'avocats Lawie's, suivant procuration sous seing privé annexée aux présentes.

De laquelle somme ainsi payée, le vendeur donne bonne et valable quittance sauf l'effet de la subrogation ci-après

DONT QUITTANCE SAUF SUBROGATION

PRET par BNP PARIBAS

Aux présentes est à l'instant intervenu Me Gueguen-Carroll agissant au nom et en qualité de mandataire, de **BNP PARIBAS**, société anonyme au capital de 2.494.005.306 euros, dont le siège social est à PARIS (75009), 16, Boulevard des Italiens, immatriculée sous le n° 662042449, RCS PARIS - identifiant CE FR 76662042449 - orias n°07 022 735,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration de la banque BNP Paribas représentée par M. Gobillard en date du 23/2/17.

Observation étant faite que dans la suite du présent acte BNP Paribas sera dénommée sous l'un des termes génériques la "**Banque**" ou "**BNP Paribas**",

et, **M. Cyril CHARPENTIER** né le 31 octobre 1985 à BRETIGNY SUR ORGE (91), domicilié à BRUYERES LE CHATEL (91680) - 23 rue de la Libération, RCS EVRY EN COURS, et amené à exercer son activité professionnelle à VERT LE PETIT (91710) - 4 rue Armand Louis,
et **Mme Jennifer KULITZA épouse CHARPENTIER** née le 26 juillet 1986 à COURCOURONNES (91080), demeurant à BRUYERES LE CHATEL (91680) - 23 rue de la Libération, agissant solidairement entre eux et ci-après dénommés ensemble dans le corps de l'acte sous le terme générique "**l'Emprunteur**" à moins que l'un ou l'autre ne soit nommément désigné,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

M. Gueguen-Carroll, es-qualité, après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture que vient de lui en

98

30 CC

donner le rédacteur des présentes, déclare consentir à l'Emprunteur, dans le cadre des accords intervenus avec la Société Interprofessionnelle Artisanale de Garantie d'Investissements - "SIAGI" et la société **Bpifrance Financement** au titre de la co-garantie SIAGI - Bpifrance Financement, un prêt à objet professionnel d'un montant de 220.000,00 euros (deux cent vingt mille euros), ci-après dénommé le "**Prêt**".

Ce Prêt sera soumis aux Conditions Particulières et Générales ci-après énoncées, ainsi qu'aux "Conditions Générales de la Garantie de Bpifrance Financement " et aux "Conditions Générales d'Intervention - Règlement Intérieur du Fonds Mutuel de Garantie SIAGI" de la SIAGI, ci-après annexés.

Ce Prêt est destiné au règlement partiel du prix de cession du fonds de commerce objet de la présente vente.

TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

CARACTERISTIQUES DU PRET

Article : Montant et durée du Prêt

Montant du Prêt : 220.000,00 euros (deux cent vingt mille euros)

Durée du Prêt : 84 mois (hors période d'utilisation, s'il y a)

Article : Garanties du Prêt

- subrogation dans le privilège de vendeur de fonds de commerce avec bénéfice de l'action résolutoire en premier rang et sans concurrence avec quiconque.

- nantissement de fonds de commerce complémentaire en second rang derrière l'inscription de subrogation dans le privilège de vendeur ci-dessus et sans concurrence avec quiconque.

Article : Assurance BNP Paribas Atout Emprunteur - contrat n° 2456/654 (Assurance Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA), Incapacité Totale / Temporaire de Travail (ITT), Invalidité Permanente Totale (IPT) et Perte d'Emploi selon la formule choisie lors de l'adhésion)

Adhérent : l'Emprunteur

Assuré : M. Cyril CHARPENTIER (l'assuré) à concurrence de 100 % du Prêt ("pourcentage assuré sur l'assuré au titre du Prêt") au contrat d'assurance BNP Paribas Atout Emprunteur n° 2456/654 , (l'Assurance) souscrit par la Banque auprès des compagnies d'assurances CARDIF Assurance-Vie et CARDIF-Assurances Risques Divers (les Assureurs) aux Conditions Générales figurant dans la Notice des Conventions d'Assurance n° 2456/654 remise à l'adhérent et à l'assuré lors de leur adhésion effectuée antérieurement à ce jour.

Le taux de cotisation a été déterminé par l'âge de l'assuré, la durée du Prêt, et une éventuelle surprime médicale. Le montant des cotisations dues par l'Emprunteur est calculé à partir de ce taux de cotisation, sur le capital emprunté auquel est appliqué préalablement le "pourcentage assuré" indiqué dans la demande d'adhésion et ci-dessus mentionné.

Le taux de cotisation s'élève à 0,220 pour cent, soit pour un montant de cotisations de 40,33 euros par mois .

Conformément à la Notice, l'indemnisation prévue en cas de décès ou de perte totale et irréversible d'autonomie de l'assuré est égale au capital restant dû figurant sur le tableau d'amortissement du Prêt selon le "pourcentage assuré" sur ledit prêt indiqué dans la "demande d'adhésion" et dans les conditions prévues dans ladite Notice.

En cas de remboursement anticipé partiel le montant des cotisations sera recalculé en fonction du capital emprunté déduction faite du montant du remboursement partiel anticipé.

Article : Frais de dossier : 500,00 euros (prestation non soumise à TVA), exigibles et perçus à la date de signature des présentes sur le compte ouvert au nom de l'Emprunteur sur les livres de la Banque.

24

SC CC

CONDITIONS FINANCIERES

Intérêts : taux fixe de 1,40 pour cent l'an pendant toute la durée du Prêt (hors incidence des cotisations à l'Assurance perçues dans les conditions ci-après)

Dates de paiement : Les paiements interviendront mensuellement au quantième de la date des présentes, lequel sera dénommé "Quantième de Paiement".

Date limite de réalisation du Prêt : Le Prêt devra être réalisé, en une seule fois, au plus tard 24 mois à compter des présentes. Si, le Prêt n'était pas réalisé à cette date, il sera résilié, sauf prorogation éventuelle accordée par la Banque.

Durée de la Période de Différé de Remboursement du Capital : 3 mois à compter de la date des présentes,

Durée de la période de remboursement : 81 mois à compter de la fin de la Période de Différé de Remboursement du Capital.

Modalités de remboursement du Prêt

Période de Différé de Remboursement du Capital

La Période de Différé de Remboursement du Capital aura une durée de 3 mois à compter des présentes. Le 1^{er} remboursement mensuel interviendra le 23/6/2017 et le dernier le 23/2/2024

Pendant cette période de Différé de Remboursement du Capital l'Emprunteur sera redevable des intérêts décomptés selon la méthode des nombres de 360 jours annuels et sur un mois de 30 jours, sur le montant du Prêt utilisé.

Ces intérêts seront perçus mensuellement au Quantième de Paiement ci-dessus et pour la première fois au Quantième de Paiement du mois qui suivra la date des présentes.

Période d'Amortissement :

A compter de la fin de la Période de Différé de Remboursement du Capital, le Prêt sera remboursable en 81 versements mensuels constants de 2.847,99 euros chacun.

Chaque remboursement comprendra une part d'amortissement du capital et les intérêts calculés au taux fixe ci-dessus indiqué et qui seront décomptés sur le montant du capital restant dû après chaque échéance selon la méthode des nombres de 360 jours annuels et sur un mois de 30 jours.

Le premier remboursement interviendra au Quantième de Paiement du mois qui suivra la fin de la Période de Différé de Remboursement du Capital, ce qui commandera la date des autres remboursements.

Un tableau d'amortissement comprenant l'échéancier des remboursements sera communiqué par la Banque à l'Emprunteur.

Paiement des cotisations à l'Assurance

Les cotisations à l'Assurance seront perçues par la Banque pour compte des Assureurs pendant toute la durée de couverture de l'Assurance, mensuellement au Quantième de Paiement ci-dessus défini et pour la première fois au Quantième de paiement du mois qui suivra la date de signature des présentes.

Article : Taux Effectif Global (TEG) : Pour satisfaire aux dispositions des articles L.314-1 et suivants du Code de la Consommation, il est précisé à titre indicatif que, pour une utilisation unique du Prêt à la date des présentes, le Taux Effectif Global du Prêt calculé selon la méthode légale actuellement en vigueur à partir d'un taux actuariel

3/4 SC CC

mensuel de **0,276%** pour cent, s'élève à la date des présentes, à **3,31%** pour cent l'an.

Article : Mobilisation : La Banque se réserve la faculté de mobiliser sa créance résultant du Prêt dans les conditions prévues aux articles L.313-36 à L.313-41 du Code Monétaire et Financier.

Article : Modalités et lieu de paiement : Le jour de l'échéance d'une somme devenue exigible, l'Emprunteur autorise la Banque à débiter le ou l'un des comptes alors ouverts sur ses livres au nom de l'Emprunteur, du montant nécessaire au règlement des sommes devenues exigibles. Le présent Prêt est exclu de toute convention de compte courant. Tous les paiements à faire en vertu des présentes auront lieu à l'Agence BALLANCOURT de la Banque dont l'adresse est à BALLANCOURT SUR ESSONNE (91610) , 36 avenue Charles de Gaulle .

REGLEMENT DU PRIX DE CESSION

Le prix de vente du fonds de commerce présentement vendu est réglé comme suit :

- à concurrence de 30.000 euros au moyen des deniers personnels de l'acquéreur,
- et pour le surplus, soit 220.000,00 euros avec des fonds que l'Emprunteur déclare provenir en totalité du Prêt que la Banque vient de lui consentir à cet effet aux termes des présentes.

Le vendeur, donne, sous réserve de la subrogation ci-après constatée, quittance à l'acquéreur, de la somme de 250.000 euros formant le montant du prix de la présente vente et dont le paiement est ci-dessus constaté.

DONT QUITTANCE

GARANTIES

Article : SUBROGATION AU PROFIT DE LA BANQUE

Par suite et comme conséquence du paiement fait par la Banque, le Vendeur subroge cette dernière, ce qui est accepté par son représentant es-qualité, et par l'Acquéreur en tant que de besoin, dans tous ses droits, actions, privilège du vendeur et action résolutoire conformément aux dispositions de l'article 1346-1 du Code Civil.

Par suite de la subrogation qui précède et conformément aux dispositions des Articles L-141-5 et suivants du Code de Commerce, inscription de privilège sera formalisée au profit de la Banque pour sûreté de la somme payée par cette dernière par subrogation et de tous accessoires légaux.

Article : AFFECTATION EN NANTISSEMENT COMPLEMENTAIRE

A la garantie de la différence entre les intérêts au taux légal et les intérêts conventionnels du Prêt ayant servi au règlement du prix de vente;

A la garantie du paiement de tous intérêts, commissions, cotisations à l'Assurance s'il y a, frais et accessoires dudit Prêt;

Et d'une manière générale, à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant pour l'Emprunteur du présent acte, ce dernier affecte en nantissement, au profit de la Banque, ce qui est accepté par son représentant, es-qualités, le fonds de commerce objet de la cession résultant du présent acte de vente, et portant sur :

- les éléments incorporels (enseigne, nom commercial, clientèle, achalandage);
- le matériel qui sert et servira à son exploitation, y compris tout matériel actuel et tout matériel qui sera acquis par suite de remplacement ou d'augmentation, ainsi qu'aux licences, objets, agencements et installations de toutes natures garnissant ledit fonds;
- le droit au bail des lieux où s'exploite et s'exploitera le fonds de commerce.

Article : ASSURANCE DES ELEMENTS CORPORELS DEPENDANT DU FONDS DE COMMERCE NANTI

SV S Cc

L'Emprunteur déclare que les éléments corporels dépendant du fonds de commerce ci-dessus acquis et nantis ainsi que les matériels, marchandises, agencements garnissant ledit fonds seront assurés auprès d'une Compagnie d'Assurances notoirement solvable, contre tous risques de destruction assurables y compris le vol et l'incendie, ainsi que les risques d'exploitation, le vol, les bris de glace, la responsabilité civile et le dégât des eaux, pour un montant égal à leur valeur de remplacement.

L'Emprunteur informera la Banque de la souscription à cette assurance dans un délai de 15 jours à compter des présentes, afin que cette dernière puisse notifier, par lettre recommandée avec avis de réception, l'opposition prévue à l'alinéa 2 de l'article L.121-13 du Code des Assurances, pour qu'en sa qualité de créancier privilégié, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 dudit article, la Banque bénéficie des droits de l'Emprunteur vis-à-vis de cette Compagnie d'Assurances sur les indemnités d'assurance.

Afin de conserver au gage sa valeur économique, l'Emprunteur déclare que les éléments corporels dépendant du fonds de commerce ci-dessus nantis ainsi que les matériels, marchandises, agencements garnissant ledit fonds resteront assurés comme indiqué ci-dessus pendant la durée d'exécution des présentes. La Banque pourra demander à l'Emprunteur tous justificatifs de l'existence d'une telle assurance ainsi que du paiement des primes ou cotisations y afférentes.

TITRE II - CONDITIONS GENERALES

Article : DISPOSITIONS RELATIVES AUX MODALITES D'INTERVENTION de la SIAGI et de la société BPIFRANCE FINANCEMENT (Co garantie SIAGI Bpifrance Financement)

La Société Interprofessionnelle Artisanale de Garantie d'Investissements (SIAGI), 2, rue Jean Baptiste Pigalle, 75009 (PARIS) a marqué son accord pour donner sa garantie à la Banque à concurrence de 20 pour cent du montant du Prêt, soit 44.000,00 euros.

Bpifrance, 27-37 avenue du Général Leclerc - 94700 - Maisons Alfort a marqué son accord pour donner sa garantie à la Banque à concurrence de 30 pour cent du montant du Prêt.

Outre la régularisation des sûretés prévues dont l'Emprunteur a connaissance, l'intervention de la SIAGI et de Bpifrance au titre de leur garantie est conditionnée par le versement à ces sociétés d'une somme égale à 10.511,52 euros TTC représentant la participation financière et les frais de dossiers dus à la SIAGI d'une part et la commission due à Bpifrance d'autre part à raison de leur garantie et payable à la SIAGI (pour le compte de Bpifrance) en une seule fois lors du déblocage des fonds.

En conséquence, l'Emprunteur autorise la Banque à débiter son compte, ouvert dans les livres du Prêteur, de la rémunération payable à la SIAGI dont le détail est indiqué dans le document émis par la SIAGI intitulé « Détail des prestations » et qui est annexé à l'acte de prêt.

Si la participation financière de la SIAGI et la commission Bpifrance sont financées au moyen du Prêt garanti, l'Emprunteur autorise la Banque à les verser à la SIAGI (pour son propre compte et pour le compte de Bpifrance) au moyen d'une utilisation partielle du Prêt.

En outre, conformément aux dispositions du Règlement Intérieur du Fonds Mutuel de Garantie de la SIAGI, ci-après annexé, une partie de cette participation financière affectée par la SIAGI à la constitution d'un "Fonds mutuel de Garantie" est susceptible d'être restituée par la SIAGI à l'Emprunteur, à la condition que celui-ci en fasse la demande expresse à la SIAGI dans les conditions de l'Article 5 dudit Règlement Intérieur.

La partie de la participation financière affectée à la commission de gestion restera acquise à la SIAGI quelle que soit l'issue du Prêt. La commission due et versée à la société Bpifrance Financement lui restera également acquise quelle que soit l'issue du Prêt.

Enfin, l'Emprunteur ainsi que toutes cautions, s'il y a, autorisent expressément la Banque à communiquer à la SIAGI et/ou à la société Bpifrance Financement toutes informations les concernant et notamment les informations relatives au fonctionnement et au remboursement du Prêt.

L'Emprunteur atteste sur l'honneur qu'à la date des présentes, il est parfaitement à jour du paiement de ses cotisations fiscales et sociales.

gfv
JC CC

Dans l'hypothèse où la Tranche Ouverture de Crédit ne financerait pas la participation financière due par l'Emprunteur à la SIAGI au titre de son intervention et la commission revenant à la société Bpifrance Financement, l'Emprunteur ne pourra exiger la réalisation de tout ou partie de cette Tranche Ouverture de Crédit, qu'après avoir justifié à la Banque du règlement à la SIAGI de l'intégralité de cette participation financière ainsi que de la commission due à la société Bpifrance Financement.

En outre, au cas où l'Emprunteur n'aurait pas justifié à la Banque du règlement à la SIAGI non seulement de sa participation financière mais également de la commission revenant à la société Bpifrance Financement, dans un délai maximum d'un mois à compter des présentes, la Banque pourra s'opposer à toutes nouvelles utilisations et, en outre, pourra rendre le Prêt exigible par anticipation dans les conditions ci-après indiquées sous l'Article "Exigibilité Anticipée" des Conditions Générales.

Article : SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Toutes les obligations résultant du présent contrat à la charge de l'Emprunteur engagent solidairement toutes les personnes désignées sous cette entité, lesquelles se donnent réciproquement tous pouvoirs pour agir l'une au nom de l'autre et faire toutes opérations relatives audit prêt.

En outre, la créance susceptible de résulter des présentes est stipulée indivisible et pourra être réclamée à chacun des héritiers ou ayants-droit de chacun des Emprunteurs, conformément à l'article 1320 du Code Civil. Lesdits héritiers et ayants-droit seront tenus sous la même solidarité de supporter le coût des significations qui leur seront faites, en application de l'article 877 du Code Civil.

Article : ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

Tant que l'Emprunteur sera susceptible d'être débiteur en vertu des présentes, il ne pourra à moins d'accord préalable et écrit de la Banque:

- aliéner, hypothéquer, remettre en antichrèse, donner à bail, apporter tout ou partie de son patrimoine immobilier à un tiers;
- aliéner, remettre en nantissement, donner en gérance tout fonds de commerce et le matériel en dépendant, cette interdiction implique en ce qui concerne le matériel nouveau susceptible de dépendre du fonds, celle de le remettre en nantissement dans les termes des Articles L-525.1 et suivants du Code de Commerce;
- contracter des dettes dont les charges éventuelles cumulées avec ses emprunts actuels risquent d'excéder ses facultés de remboursement;
- faire quoi que ce soit qui puisse altérer la valeur de tous biens remis en gage, s'il y en a, changer leur nature ou leur destination ou les donner en location. Toutefois, en cas d'autorisation de location donnée par la Banque, l'Emprunteur s'interdit de consentir aucune quittance ou cession de loyers non échus, à moins qu'il ne s'agisse de loyers payés d'avance, selon l'usage, par imputation sur les trois ou six derniers mois de jouissance;

le tout à peine de se voir appliquer les dispositions de l'Article "Exigibilité Anticipée".

L'Emprunteur s'oblige, à première demande de la Banque, à lui communiquer tous autres documents comptables, financiers ou juridiques relatifs à son patrimoine, son endettement ou aux événements susceptibles d'influer sur sa solvabilité.

Enfin, tant que l'Emprunteur devra à la Banque une somme quelconque en vertu des présentes, l'Emprunteur devra, sauf dispense expresse de la Banque :

- informer la Banque, de tous les faits susceptibles d'affecter sérieusement l'importance ou la valeur de son patrimoine ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements, dans un délai de quinze jours à compter de l'acte ou de la décision, en lui fournissant toutes les pièces justificatives;
- remettre à la Banque les 30 juin et 31 décembre de chaque année, une attestation précisant qu'il est à jour dans le paiement des contributions directes et indirectes et des taxes départementales et communales à sa charge, ainsi que de ses cotisations sociales, attestation qui devra, au besoin et simple demande de la Banque, être confirmée par les agents de recouvrement desdites contributions ou taxes ou par les services de la Sécurité Sociale.

g f
SC CC

A cet effet, l'Emprunteur déclare être à jour dans ses paiements vis-à-vis de ses salariés, des administrations fiscales, caisse de sécurité sociale et d'allocation familiale.

Article : REMBOURSEMENT ANTICIPE

L'Emprunteur pourra procéder au remboursement anticipé du présent Prêt en tout ou partie, sous réserve d'un préavis d'un mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Agence de la Banque où est comptabilisé le présent Prêt.

Tout remboursement anticipé partiel devra être au moins égal à dix pour cent du montant initial du prêt à moins qu'il ne s'agisse de son solde, et ne pourra intervenir qu'à une date d'amortissement du présent Prêt. Un remboursement anticipé total pourra intervenir à tout moment.

Il sera alors perçu par la Banque une somme payable le jour de la prise d'effet du remboursement anticipé, correspondant à deux mois d'intérêts par année restant à courir sur le prêt à la date du remboursement anticipé, calculés au taux du contrat d'origine sur le montant dudit remboursement anticipé.

D'un commun accord cette somme sera déterminée en fonction de la formule de calcul suivante:

$$(m/12) \times (i/12) \times 2 \times RA$$

m = le nombre de mois restant à courir à la date du remboursement anticipé;

i = taux d'intérêt annuel du prêt à l'origine;

RA = le capital restant dû à la date du remboursement anticipé s'il s'agit d'un remboursement anticipé total ou le montant remboursé par anticipation s'il s'agit d'un remboursement anticipé partiel.

Un montant minimum de perception est fixé à 387,00 euros.

Tout remboursement anticipé aura un caractère définitif et ne pourra donner lieu à de nouvelles utilisations. En outre, tout remboursement anticipé partiel s'imputera sur les échéances les plus éloignées.

Article : ASSURANCE BNP Paribas Atout Emprunteur contrat n° 2456/654

A l'adhérent comme à tout assuré au contrat d'assurance BNP Paribas Atout Emprunteur n° 2456/654, (**l'Assurance**) souscrit par la Banque auprès des compagnies d'assurances CARDIF Assurance-Vie et CARDIF Assurances Risques Divers (les **Assureurs**), mentionnée aux Conditions Particulières, la Banque a remis préalablement à la conclusion des présentes, une Notice des Conventions d'Assurance n° 2456/654 dont l'adhérent et chaque assuré déclare avoir pris connaissance.

Il est expressément entendu que le paiement d'une somme quelconque au titre de chaque demande d'assurance n'implique pas que les risques aient été acceptés par les Assureurs et que chaque assurance ait pris effet. L'adhérent et/ou chaque assuré renonce expressément à tirer argument de tout paiement de cotisations pour prétendre au bénéfice dudit contrat d'assurance.

Toute cotisation et éventuellement toute surprime seront dues au fur et à mesure de chaque admission définitive. Elles seront restituées, en tout ou partie, au cas où il s'avérerait qu'elles n'étaient pas dues par suite du rejet par les Assureurs de la demande d'assurance audit contrat n° 2456/654.

Tant que la Banque n'aura pas obtenu l'accord définitif des Assureurs sur la prise en compte de l'assurance de chaque personne devant être assurée au titre du contrat n° 2456/654 dans les conditions prévues au paragraphe "Assurance BNP Paribas Atout Emprunteur contrat n° 2456/654" ci-dessus, elle pourra s'opposer à toute demande de mise à disposition des fonds du présent Prêt.

En cas de décès d'un assuré, avant que le Prêt ne soit intégralement réalisé, le surplus des sommes réglées par les Assureurs après complet remboursement de la Banque sera versé aux héritiers de l'assuré décédé ou à défaut à ses ayants-droit.

84
SC CC

Article : EXIGIBILITE ANTICIPEE

La totalité des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires, au titre des présentes, deviendra immédiatement exigible et aucune autre utilisation ne pourra être réclamée à la Banque en cas de liquidation judiciaire, cessation d'exploitation ou cessation d'activité de l'Emprunteur, ainsi que dans tous les cas de déchéance du terme prévus par la loi.

De même, aucune utilisation ne pourra être réclamée à la Banque et/ou la Banque pourra rendre le Prêt exigible par anticipation quinze jours après une notification faite à l'Emprunteur par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire dans l'un quelconque des cas suivants:

- en cas de non-paiement à bonne date d'une somme quelconque devenue exigible,
- en cas de décès de l'un des Emprunteurs,
- en cas d'incident de paiement de l'Emprunteur déclaré à la Banque de France,
- en cas de non-respect, fausse déclaration ou inexécution par l'Emprunteur, ou par tout garant, d'une quelconque obligation leur incombant tant aux termes du présent acte, que de tout acte de garantie ou de tout avenant, qui en seraient la suite ou la conséquence, comme aussi en cas d'inexécution par l'un d'entre eux, de tous engagements pouvant avoir une conséquence sur la validité juridique ou sur la valeur économique de toute sûreté ou garantie constituée tant aux termes des présentes que par acte séparé.
- au cas où pour un motif quelconque, la Banque ne pourrait prendre valablement aux rangs ci-dessus convenus, et sans concurrence, les garanties ci-dessus prévues sur le fonds de commerce objet de la présente vente,
- en cas de saisie, de vente amiable ou judiciaire, ou de transfert de propriété total ou partiel sous quelque autre forme que ce soit du fonds de commerce ci-dessus donné en garantie au profit de la Banque, ainsi qu'en cas d'incendie total ou partiel des éléments corporels dépendant dudit fonds, ou en cas d'apport du fonds nanti à une société sous quelque forme que ce soit, comme aussi en cas de location-gérance dudit fonds;
- en cas de déclaration inexacte ou incomplète faite à la Banque ou aux Assureurs en vue de toute adhésion au contrat d'Assurance, comme en cas de non-paiement de toute somme due au titre des cotisations d'Assurance,
- en cas de décès de la ou des personnes assurées par l'Assurance,
- en cas de non respect par l'Emprunteur de l'une quelconque des obligations ou engagements figurant soit dans les "Conditions Générales d'Intervention - Règlement Intérieur du Fonds Mutuel de Garantie SIAGI" de la SIAGI ou dans les "Conditions Générales de la Garantie de Bpifrance Financement " ci-après annexées, comme au cas où, la SIAGI et/ou la société Bpifrance Financement refuseraient d'honorer leur engagement envers la Banque pour toute cause ou motif imputable à l'Emprunteur ou, le cas échéant, à tout garant.
- au cas où l'Emprunteur n'aurait pas justifié à la Banque du règlement tant de la participation financière due à la SIAGI, que de la commission revenant à la société Bpifrance Financement, au titre de leurs interventions respectives dans le présent financement et ce dans un délai maximum d'un mois à compter des présentes;

Les sommes ainsi devenues exigibles ainsi que toute somme non payée à son échéance normale ou anticipée et tous frais et débours qui seraient avancés par la Banque à l'occasion du présent Prêt seront tous productifs d'intérêts calculés au taux du Prêt alors applicable majoré de 3,00 pour cent l'an.

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, valoir accord de délai de règlement. Les intérêts seront capitalisés, s'ils sont dus, pour une année entière, conformément à l'article 1343-2 du Code Civil.

Article : FRAIS ET DROITS DIVERS A LA CHARGE DE L'EMPRUNTEUR

L'Emprunteur supportera tous frais, droits, taxes (droits d'enregistrement, ...) et honoraires relatifs au présent acte ainsi qu'à la constitution des garanties, s'il y a, et à leur renouvellement, et à l'information annuelle des cautions, s'il y a, et d'une manière générale, de tous ceux qui seraient afférents au présent acte ou qui en seraient la suite ou la conséquence, y compris toutes avances pour frais de conservation des garanties constituées, ainsi que les rémunérations et frais susceptibles d'être dus au titre des modifications qui seraient apportées aux présentes.

87
SC CC

En outre, tous droits ou taxes quelconques, présents et à venir, sur les intérêts ou le principal des sommes qui pourront être dues par l'Emprunteur, seront à sa charge y compris ceux dont la Banque serait légalement débitrice.

Au cas où la Banque produirait à un ordre ou à une distribution judiciaire dans le cadre de la procédure de recouvrement de sa créance, elle aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent du capital de sa créance.

Article : GARANTIES - NOVATION

Les garanties consenties ne préjudicient en aucune manière aux droits et actions de la Banque et elles n'affectent et ne pourront affecter en aucune manière la nature et l'étendue de tous engagements et de toutes garanties réelles ou personnelles qui ont été ou pourront être fournies ou contractées soit par l'Emprunteur, soit par tous tiers, mais elles s'y ajoutent.

Article - RENOI DES DOCUMENTS REVENANT A LA BANQUE

Le renvoi de l'exemplaire de l'acte à la Banque ou de la copie exécutoire si l'acte de vente est établi par devant Notaire ainsi que tous documents établis ou obtenus par le rédacteur de l'acte pour ou à l'occasion des présentes et concernant l'intervention de la Banque devront être adressés à cette dernière à son service administratif ci-après désigné :

AGENCE CREDIT REGION PARISIENNE

- adresse : TSA 40225 – 94729 FONTENAY SOUS BOIS CEDEX

- à l'attention du service Pôle Actes

- ref : n° dossier IFEEP : 2850784

Article : INFORMATIQUE ET LIBERTES - AUTORISATION DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS

Les informations nominatives recueillies dans le présent acte seront utilisées pour les nécessités de la gestion interne ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès et de rectification dans les conditions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'Informatique, aux Fichiers et aux Libertés, par courrier adressé à **BNP Paribas APAC TDC Val de Marne, TSA 30233, 94729 FONTENAY SOUS BOIS Cedex**. Le responsable du traitement est BNP Paribas.

L'Emprunteur ainsi que toute Caution, s'il y a, autorisent expressément la Banque, pendant la durée des présentes, à communiquer les informations les concernant :

- aux sous-traitants qui exécuteraient pour le compte de la Banque certaines tâches matérielles et techniques afférentes aux présentes,
- aux sociétés de caution mutuelle ou organismes de garantie financière ou aux sociétés de recouvrement chargées d'effectuer pour le compte de la Banque au recouvrement de la créance objet des présentes,
- aux organismes de refinancement qui interviendraient dans cette opération, ainsi qu'à leurs mandataires directs auxquels ces organismes seraient susceptibles d'avoir recours notamment pour le suivi et l'encaissement de la créance objet des présentes,
- aux sociétés du groupe BNP Paribas, en vue de la présentation des produits et services gérés par ces sociétés aux fins de sollicitations commerciales (liste des sociétés du groupe BNP Paribas disponible à l'adresse ci-dessus).

Nota : L'Emprunteur ou toute Caution, s'il y a, pourra s'opposer par courrier adressé à l'adresse ci-dessus à recevoir ces sollicitations commerciales en précisant le mode de sollicitation refusée - courrier, téléphone - et en indiquant si cette opposition concerne l'ensemble du groupe BNP Paribas ou uniquement les filiales BNP Paribas. Enfin, toute déclaration fausse ou irrégulière pourra faire l'objet d'un traitement spécifique destiné à prévenir la fraude.

Article : ANNEXES

Aux présentes sont annexés les documents suivants qui font partie intégrante du présent contrat de prêt:

Annexe I - "Conditions Générales d'Intervention - Règlement Intérieur du Fonds Mutuel de Garantie SIAGI" de la SIAGI applicables au présent Prêt.

94
SC CC

Annexe II - "Détail des prestations" dues à la SIAGI

Annexe III - "Conditions Générales de la Garantie de Bpifrance Financement " applicables au présent Prêt.

Article : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu :

- pour la Banque en son Agence de BALLANCOURT, dont l'adresse est à BALLANCOURT SUR ESONNE (91610)
- 36 avenue Charles de Gaulle .
- pour chacun des Emprunteurs en son domicile respectif sus-indiqué,

Il est expressément fait attribution de compétence aux Tribunaux du ressort de l'Agence de la Banque mentionnée sous l'Article "Lieu de paiement" et à défaut de précision aux tribunaux de PARIS, pour toutes les instances et procédures et ce, même en cas de pluralité d'instances ou de parties, ou même d'appel en garantie.

Article : FORMALITES

La présente vente sera publiée conformément à la loi et les oppositions seront reçues au cabinet Gô Associés, Association d'Avocats 7 rue du Louvre 75001 PARIS, représentée par Maître Laurent VERDIER pour la correspondance et pour la validité à l'adresse du fonds de commerce, co-rédacteur des présentes. Jusqu'à ce qu'il devienne disponible au profit du vendeur, le prix de la présente vente restera déposé entre les mains de Me VERDIER sus-nommé, dans les conditions prévues par les textes légaux en vigueur.

DECLARATION

Le Vendeur déclare:

1°) sur l'origine de propriété :

Le fonds de commerce présentement vendu appartient aux soussignés de première part dans le cadre d'un apport de fonds artisanal effectué par M. et Mme FICHAUX le 27 juillet 2001.

Monsieur et Madame FICHAUX étaient eux-mêmes propriétaires du fonds pour l'avoir acquis le 9 mars 1992.

2°) sur les inscriptions grevant le fonds de commerce :

En dehors des privilèges établis par la loi, le fonds de commerce, objet des présentes, est grevé, des inscriptions suivantes, suivant états visualisés au Greffe du Tribunal de Commerce d'Evry en date du 22/2/2016:

8/51

SC CC

Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	1	22/02/2017	2	148.00 €
Masquer le détail				

Inscription du 1 septembre 2016 Numéro 4301

Montant de la créance : 2 148,00 EUR
Organisme créancier : AG2R - RETRAITE
ARRCO -
37 Boulevard BRUNE 75680 PARIS
CEDEX 14

Privilèges du Trésor Public	Néant	22/02/2017	-
Protêts	Néant	22/02/2017	-
Privilèges de l'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration	Néant	22/02/2017	-
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	1	22/02/2017	10 300,00 €
Masquer le détail			

Inscription du 9 juin 2016 Numéro 311

Montant de la créance : 10 300,00 EUR
Fonds de : Boulangerie pâtisserie
En date du : 1 juin 2016
Au profit de : S.A.S MOULINS DE
CHERISY - Lethuillier
14 Rue de Paris 28500 CHERISY
Election de domicile : au siège du fonds nanti

Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	22/02/2017	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	1	22/02/2017	-

98

30 90

Déclarations de créances	Néan 1	22/02/201 7	-
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	1	22/02/201 7	-
Masquer le détail			

Inscription du 23 juillet 2013 Numéro
3004

Au profit de : LIXXBAIL
1-3 Rue du passeur de Boulogne 92861 ISSY
LES MOULINEAUX Cedex 9
Biens concernés : FOUR A SOLES 264-226
730 NICOLAS ABRY

Publicité de contrats de location	Néan 1	22/02/201 7	-
Publicité de clauses de réserve de propriété	Néan 1	22/02/201 7	-
Gage des stocks	Néan 1	22/02/201 7	-
Warrants	Néan 1	22/02/201 7	-
Prêts et délais	Néan 1	22/02/201 7	-
Biens inaliénables	Néan 1	22/02/201 7	-

Le vendeur déclare que ces inscriptions seront soldées et que mainlevée en sera apportée dans les six mois des présentes, le matériel en crédit-bail faisant partie de la vente ainsi que toutes autres inscriptions qui pourraient se révéler suite à cette vente.

Au cas où les inscriptions de privilèges de vendeur et de nantissement garantissant ces créances, ne pourraient être en totalité remboursées sur le produit de la vente, les acquéreurs devront faire procéder aux formalités prescrites par l'article 22 de la loi du 17 Mars 1909 pour la purge desdites inscriptions, et ce à leurs frais exclusifs.

3°) Urbanisme :

Les acquéreurs déclarent avoir pris toutes les informations nécessaires sur l'urbanisme et déchargent le rédacteur des présentes de plus amples informations.

RP
JC CC

4°) Loi du 2 août 2005, Décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux :

Il est précisé que par lettre recommandée en date du 2 janvier 2017, il a été adressé à la mairie de Vert le Petit la déclaration de cession de fonds de commerce. Par courrier en date du 3 janvier 2017, la mairie de Vert le Petit énonce « *le conseil municipal n'a pas instauré de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. La cession n'est donc pas soumise au droit de préemption.* »

5°) Etablissement recevant du public :

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

8F
JC CC

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire gestionnaire l'ERP ou de	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire gestionnaire l'ERP ou de	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire gestionnaire l'ERP ou de	1er janvier 2015

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.

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

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- 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.

A ce titre, les parties soussignées sont informées sous couvert de l'ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014 parue au Journal officiel du 27 septembre 2014, que le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public qui ne répond pas au 31 décembre 2014 aux exigences d'accessibilité définies à l'article L. 111-7-3 doit élaborer un agenda d'accessibilité programmée. Cet agenda comporte une analyse des actions nécessaires pour que l'établissement réponde à ces exigences et prévoit le programme et le calendrier des travaux ainsi que les financements correspondants. Ce projet d'agenda d'accessibilité programmée doit être déposé au plus tard le 27 septembre 2015, délai pouvant être prorogé pour une durée maximale de trois ans dans le cas de difficultés financières ou techniques liées à l'évaluation ou à la programmation des travaux.

L'absence, non justifiée, de dépôt du projet d'agenda d'accessibilité programmée dans les délais prévus est sanctionnée par une sanction pécuniaire.

SP

X CC

Le dossier d'Ad'AP avec la demande d'autorisation de travaux y afférente devait être déposé auprès de la Mairie d'implantation de l'établissement avant le 27 septembre 2015.

Le vendeur déclare avoir réalisé le dossier d'Ad'AP et que son fonds est conforme aux dispositions prévues par la loi n° 2005-102 du 11 février 2005. A défaut, le vendeur s'est obligé à réaliser la conformité de son établissement pour l'accessibilité des personnes handicapées physiques.

A ce titre, le vendeur produit une déclaration de conformité accessibilité reçue par la préfecture en LRAR le 21/2/17.

6°) Sur le gaz propulseurs

Il est rappelé la réglementation concernant les gaz propulseurs dans les matériels froid, savoir :

. qu'à ce jour, aucune obligation générale ne veut que les installations existantes, qui fonctionnent avec du gaz R22 ou des mélanges à base de R22, soient impérativement rééquipées pour passer à un fluide frigorigène de substitution. Tant que le système est hermétique et que l'apport en fluide frigorigène est inutile, leur fonctionnement est autorisé sans restriction.

. qu'en cas de fuite nouvelle, ou en cas de volonté de se mettre aux normes, il devra être fait appel à un frigoriste qui récupérera le gaz R22 et procèdera, dans la plupart des cas, au remplacement du groupe et des évaporateurs de manière que ces matériels fonctionnent avec un fluide frigorigène de substitution.

Conformément aux articles R 543-79 et 543-81 du Code de l'Environnement et de l'arrêté ministériel du 7 mai 2007, le vendeur déclare que le matériel contenant des fluides frigorigènes a été contrôlé et les certificats annuels de conformité sont remis à l'acquéreur.

En conséquence le vendeur déclare avoir fait colmater les fluides et rechargé les gaz pour mettre les installations aux normes de sécurité et de fonctionnement, préalablement aux présentes.

7°) Sur la lutte contre le saturnisme

Le rédacteur informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la Loi N° 99-741 du 10 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel 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 d'en rappeler cette obligation au locataire.

8 F
SC CC

A cet effet, le vendeur déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

8°) Sur le plan de prévention des risques technologiques

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I – Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévision 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 d'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.

II – En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques 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 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 13 décembre 1986.

III – Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du 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. »

Pour l'information de l'acquéreur et considérant le fait qu'il devient par l'effet de cette cession de fonds de commerce locataire à titre commercial ainsi qu'il est dit ci-dessus, le vendeur déclare :

Que la Commune de Fontenay-sous-Bois figure sur la liste des communes du Val de Marne imposant aux propriétaires d'immeubles d'informer les acquéreurs ou les locataires de ces immeubles des risques naturels et technologiques majeurs auxquels ils sont exposés (zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques), et conséquemment de remise d'un état des risques.

En outre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens dans lesquels s'exploite le fonds de commerce objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement

EF
SC CC

d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

9°) sur les chiffres d'affaires et bénéfices commerciaux :

Suivant les documents comptables établis par AUDIT, société d'expertise comptable, 56 Avenue de Fontainebleau, 77310 SAINT FARGEAU PONTIERRY, il apparaît :

ANNEES	CA HT	RESULTAT D'EXPLOITATION	BENEFICE
Exercice 2013 (1 ^{er} novembre 2012 – 31.10.2013 – 12 mois)	332.532 €	-21.847 €	-19.475 €
Exercice 2014 (1 ^{er} novembre 2013 – 31.10.2014 – 12 mois)	328.688 €	598 €	186 €
Exercice 2015 (1 ^{er} novembre 2014 – 31.12.2015 – 14 mois)	340.327 €	3.384 €	1.631 €

Les chiffres d'affaires HT du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016 sont les suivants :

- Janvier 2016: 24.291,85 €
- Février 2016: 21.558,63 €
- Mars 2016: 24.894,35 €
- Avril 2016: 21.669,11 €
- Mai 2016: 23.401,87 €
- Juin 2016: 21.995,07 €
- Juillet 2016: 20.193,91 €
- Aout 2016: 17.363,80 €
- Septembre 2016: 22.735,10 €
- Octobre 2016: 24.980,40 €
- Novembre 2016: 23.811,93 €
- Décembre 2016 : 24.499,72 €

Soit un total de : 271.395,94 Euros HT

Les soussignés de première part indiquent par ailleurs qu'ils ont signé un contrat avec la Poste qui a été mis en place fin novembre 2016 pour faire dans la boutique un relais poste puisque la Poste du village est aujourd'hui définitivement fermé.

88
SC CC

Dans le cadre de la mise en place de ce contrat, un loyer est versé par la Poste à la boulangerie de 380 € / mois auquel s'ajoutera un pourcentage de 4 à 5 % du chiffres d'affaires réalisé sur les services rendus : colis, timbres, recommandés, etc....

Le Vendeur déclare que ces chiffres d'affaires ont été entièrement réalisés par l'activité propre de l'entreprise et ne comprennent pas de rétrocessions à prix coûtant de produits ou marchandises ni de fournitures en gros ou comportant des rabais exceptionnels, à l'exception de ceux énoncés ci-dessous.

A toutes fins utiles encore, il affirme avoir librement débattu avec le vendeur du prix de son acquisition sur le fondement en particulier des déclarations faites par ce dernier, tant en matière de chiffres d'affaires, que de résultats comptables, en avoir accepté de façon formelle le montant et lui reconnaître pour ce motif le caractère irréductible tel qu'indiqué plus haut.

Les présentes déclarations de chiffres d'affaires et de bénéfices commerciaux ont été faites, ainsi que les parties le reconnaissent, d'après la comptabilité du fonds de commerce tenue par le comptable du "VENDEUR": AUDIT, société d'expertise comptable, 56 Avenue de Fontainebleau, 77310 SAINT FARGEAU PONTHIERRY.

10°) sur le droit au bail :

Monsieur Manuel PEREIRA GONCALVES et Madame Hélène MACIADO DE SOUSA, son épouse, sont propriétaires d'une maison à usage d'habitation et de commerce élevée sur cave, sise à VERT LE PETIT, 91710,4 Rue Amand Louis, composée :

oAu rez-de-chaussée : des locaux commerciaux, à savoir :

Un magasin, un couloir, une cuisine, un laboratoire, un fournil et une réserve.

oA l'étage :

Des locaux d'habitation composés d'un palier, trois chambres, salle de bain, wc, séjour.

Garage et appentis.

A la suite, un bâtiment sur terre plain comprenant un rez-de-chaussée et un étage auquel on accède par un escalier extérieur, une courette et un jardin extérieur.

Les soussignés de seconde part se sont rapprochés de M. et Mme PEREIRA GONCALVES afin d'acquérir l'ensemble des droits immobiliers évoqués ci-dessus au prix net vendeur de 250.000 euros.

Ce qui a été accepté par M. et Mme PEREIRA GONCALVES.

Une promesse notariée de cession desdits murs a été effectuée.

La signature de cession des murs doit être réalisée le lundi 27 février 2017.

87

X CC

Il est rappelé les termes prévus dans le compromis en date du 17 novembre 2016 :

« Il est ici simplement précisé que dans l'intention des soussignés de seconde part, il s'agit d'un achat global (murs et fonds) et qu'en conséquence, aucune de ces acquisitions ne peut se réaliser sans l'autre.

Autrement dit, si la vente des murs ne pouvait se réaliser, les soussignés de seconde part pourront renoncer à acquérir le fonds de commerce, sans indemnité et réciproquement, s'agissant pour eux d'une condition déterminante de leur engagement d'acquérir le fonds. »

Dans la mesure où la signature des murs n'a pu avoir lieu concomitamment à la signature des présentes. Les parties ont décidé d'acquérir le présent fonds de commerce. Il est cependant précisé que l'acquisition des murs doit avoir lieu au plus tard le 27 février 2017.

Ceci étant dit, il est rappelé en l'état les clauses et conditions du bail actuel qui ne porte que sur les locaux à usage commerciaux, les locaux d'habitation étant exclus du contrat de bail.

Sur le bail commercial :

Le droit au bail des lieux résulte d'un bail commercial en date à VERT LE PETIT en date du 21/9/2012, aux termes duquel M. et Mme PEREIRA GONCALVES ont donné à bail à la société BOULANGERIE FICHAUX, divers locaux suivant les caractéristiques essentielles ci-après rapportées.

- désignation :

Les locaux ci-après désignés dépendent d'un immeuble situé à VERT LE PETIT, 4 rue Amand Louis, 91710, comprenant :

Au rez-de-chaussée d'un magasin, couloir, laboratoire, fournil, wc et réserve,
Le garage, pour moitié.

Destination des lieux :

Boulangerie-pâtisserie, épicerie et tout commerce s'y rattachant.

Durée :

9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2012, pour se terminer le 31 décembre 2021.

Cessions :

La clause cession est ainsi rédigée :

« Le présent bail pourra être cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds. Toutefois cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du Bailleur qui devra être donné par écrit.

BK

JC CC

Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

En cas de besoin, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période du bail en cours à la date de la cession et à la durée de son renouvellement ».

Les coordonnées du bailleur sont : Monsieur et Madame PEREIRA GONCALVES, 4 rue Amand Louis – 91710 VERT LE PETIT.

Loyer :

Le loyer initial a été fixé à la somme de 1.329,64 € IIT, majoré de la TVA.

Il est actuellement d'un montant de 1.379,89 € HT / mois, soit 1.655,87 € TTC.

Il est payable mensuellement et d'avance, le 1^{er} de chaque mois.

Il est révisable tous les trois ans.

Par courriel en date du 22 février 2017, le Bailleur énonce : « Nous vous autorisons à effectuer la cession de fonds de commerce sis 4 rue Amand Louis 91710 Vert le Petit par acte sous seing privé sans faire appel au bailleur avec signification de ladite cession par lettre recommandée avec A.R.

Comme conséquence des présentes, le vendeur cède et transporte, par les présentes, en s'obligeant à toutes garanties de fait et de droit, à M et Mme CHARPENTIER, qui acceptent, tous leurs droits sans exception ni réserve au bail sus indiqué pour le temps restant à courir, et ce à charge pour Monsieur et madame CHARPENTIER de payer exactement aux lieux et places de la société Boulangerie FICHAUX, les loyers aux époques et de la manière convenues, et d'exécuter toutes les charges, clauses et conditions dudit bail à compter de ce jour.

ENGAGEMENT SOLIDAIRE PAR LA SOCIETE BOULANGERIE FICHAUX ET M ET MME CHARPENTIER

RF
JC CC

Conformément aux dispositions de l'article L.146-16-2 du Code de Commerce il est précisé que le Bailleur ne pourra solliciter l'engagement de solidarité du Vendeur que durant une période de trois ans à compter de la cession du bail précité dans le cadre de la présente cession de fonds de commerce.

La société Au Gourmet du Vésinet s'engage expressément envers le bailleur pour l'exécution de toutes les obligations découlant du bail présentement cédé.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie initial a été fixé à la somme de 2.659,28 €, correspondant à deux mois de loyer.

Il est aujourd'hui de 2.759,78 €.

Monsieur et Madame CHARPENTIER versent ce jour entre les mains de Monsieur FICHAUX, es qualité, qui le reconnaît et leur en donne par les présentes bonne et valable quittance, la somme de 2.759,78 €, à titre de remboursement du dépôt de garantie représentant deux termes de loyer d'avance.

En conséquence, Monsieur FICHAUX, es qualité, s'engage à ne pas obtenir restitution auprès du bailleur du dépôt de garantie.

DONT QUITTANCE

DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES

"LES VENDEURS" déclarent qu'il est livré par les MOULINS DE CHERISY :

- Année 2015 : 450 quintaux environ, toutes farines confondues.
- Année 2016 : 433,35 quintaux environ, toutes farines confondues, arrêtée au 8 novembre 2016.

Le fournisseur est : MOULINS DE CHERISY

"LES VENDEURS" déclarent en outre :

- Que les chiffres d'affaires énoncés comprennent les fournitures et livraisons visées en annexe.
- Que les jours de fermeture hebdomadaire sont : dimanche après-midi, lundi après-midi et mardi.
- Congés annuels : NEANT
- Que les heures d'ouverture sont de 6 h 00 – 13 h 00 / 16 h 00 – 19 h 30

98
JC CC

MARCHANDISES

Les marchandises normalement loyales et marchandes qui existeront dans le fonds, le jour de la prise de possession, à défaut l'acquéreur se réserve le droit d'en faire ou non l'acquisition, seront reprises par l'acquéreur, suivant un inventaire dressé contradictoirement par les parties, au plus tard le jour de la prise de possession, et valorisé à prix de factures d'achat, ou, à défaut d'accord, à dire d'expert désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce compétent.

Il est précisé que les emballages, s'ils portent le nom du vendeur seront repris pour un montant estimé à la moitié de leur prix de facture.

Les ristournes fournisseurs devront être répercutées et les marchandises de plus de un an ne seront pas reprises.

Il est précisé, par ailleurs, que toutes factures d'achat utilisées à l'effet de valorisation du stock devront être remises en copie par le vendeur ou son comptable, à l'acquéreur, à première demande de ce dernier.

Le stock de marchandises ainsi inventorié et chiffré est payable pour son montant hors taxes, sans intérêts, en trois (3) mensualités égales à la suite, dont la première sera exigible à un mois de la date d'entrée en jouissance, puis de mois en mois jusqu'à parfait paiement, étant précisé que d'un commun accord entre les parties le stock de marchandises maximum repris est convenu comme ne devant pas excéder un montant de 3 000 €.

Le vendeur dispense expressément le rédacteur des présentes de prendre inscription de privilège de vendeur ou de nantissement pour sûreté du paiement du prix des marchandises.

De convention expresse entre les parties, le paiement dudit stock interviendra hors la vue du rédacteur des présentes.

ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif, pour la Caisse régionale de crédit agricole mutuel de Paris et d'Ile de France élection de domicile est faite en son siège social et pour l'effet des oppositions au Cabinet Gô Associés, Association d'Avocats, représentée par Maître Laurent VERDIER, 7 rue du Louvre 75001 PARIS pour la correspondance et au fonds de commerce vendu pour la validité.

Et pour tous litiges qui pourraient survenir au sujet de cet acte de vente et de ses conséquences, attribution est faite au Tribunal de Commerce dont dépend le fonds objet des présentes.

CONSTITUTION DE SEQUESTRE :

9F

50 cc

Pour les oppositions, domicile est élu au fonds de commerce pour la validité, et au Cabinet Gô Associés, représenté par Maître Laurent VERDIER, Avocat au Barreau de PARIS, 7 rue du Louvre 75001 PARIS, pour la correspondance.

Le Cabinet Gô Associés, représenté par Maître Laurent VERDIER est constitué séquestre du prix des présentes à charge de le remettre au VENDEUR après expiration des délais d'opposition et de mise en cause du Trésor Public, mainlevée des inscriptions, règlements, mainlevées ou cantonnement des oppositions et mainlevée de toutes mesures qui aurait pour effet de rendre le prix indisponible.

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

Le nantissement portera de plein droit sur tous les effets, titres ou sommes d'argent représentative de ce prix.

Les parties, dans leur intérêt commun, confèrent au Cabinet Gô Associés, représenté par Maître Laurent VERDIER qui accepte, le mandat irrévocable suivant :

- Une fois les délais d'opposition expirés, remettre le prix au VENDEUR et seulement sur justification :

- de l'accord des créanciers inscrits ou opposants de donner mainlevée contre paiement de leur créance s'il y a lieu ;

- du paiement des impôts visés à l'article 1684-1 du Code Général des Impôts et notifiés par l'Administration Fiscale dans le délai prévu pour l'application de cet article,

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

- S'il subsiste des oppositions sur le prix, s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds, procéder à la répartition du prix entre les créanciers du VENDEUR, lequel se réserve le droit de demander par voie de référé, un cantonnement pour se voir autoriser à percevoir le surplus disponible.

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

- soit par la remise au VENDEUR, hors la présence et sans le concours de l'ACQUEREUR, des fonds ou valeurs déposés, ou de leur reliquat après paiement des créanciers dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée définitive du nantissement du prix ;

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

EF
JC CC

Le règlement des frais de séquestre est à la charge du VENDEUR qui s'y oblige.

Il est en outre expressément convenu en cas de justification par le VENDEUR du quitus des administrations fiscales, que le Cabinet Gô Associés, représenté par Maître Laurent VERDIER pourrait lui remettre le prix qui restera disponible avant l'expiration des délais de mise en cause du Trésor Public.

OPPOSITIONS

Les oppositions qui pourraient être faites sur le prix de la présente vente seront reçues par Gô Associés, Association d'Avocats, représentée par Maître Laurent VERDIER, 7 rue du Louvre 75001 PARIS, où domicile est élu à cet effet pour la correspondance et pour la validité à l'adresse du fonds de commerce.

PLUS-VALUE – DROITS D'ENREGISTREMENT

Plus-value

Le Vendeur déclare qu'il a été informé des dispositions relatives aux plus-values concernant la cession dudit fonds de commerce à ce jour.

Droits d'enregistrement

De son côté, l'Acquéreur a été informé des droits d'enregistrements dont il a la charge, lesquels sont déterminés sur la base d'un pourcentage du prix de cession du fonds et s'élèvent à 7.810 €.

AFFIRMATION DE SINCERITE :

Les rédacteurs des présentes ont informé les parties, qui le reconnaissent, 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 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Les présentes ont été rédigées d'après les déclarations des parties, la responsabilité des rédacteurs et conseils ne pourrait donc être recherchée en cas d'inexactitude de ces déclarations.

DISPOSITIONS GENERALES

Les soussignés reconnaissent que le prix de la présente vente et ses modalités de paiement ont été discutés et arrêtés en considération de l'exactitude des déclarations du Vendeur.

EF
SC CC

En cas de fausseté ou d'inexactitude de ces déclarations préjudiciables à l'Acquéreur, le prix serait réduit en conséquence suivant l'importance du préjudice causé et le Vendeur supporterait en outre la part proportionnelle des droit d'enregistrement et des frais d'actes afférents à la réduction du prix.

L'Acquéreur aura un délai de UN AN à compter de l'entrée en jouissance pour se prévaloir de la présente clause, sous peine de forclusion.

FRAIS:

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, sont à la charge de l'Acquéreur qui s'y oblige.

Les frais et honoraires de séquestre et de répartition, s'il y a lieu, sont à la charge du vendeur qui s'y oblige.

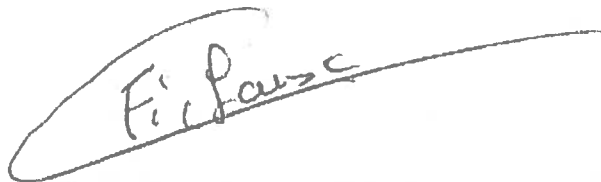
Fait à Paris,

L'an deux mille dix sept,

Le vingt trois février,

EN SIX EXEMPLAIRES, dont un pour l'enregistrement, un pour le bailleur et un pour la banque.

Pour le Vendeur : Monsieur FICHAUX



Pour l'Acquéreur : Monsieur et Madame CHARPENTIER



Pour le Séquestre : Me Verdier



Pour la Banque : Me Gueguen-Carroll



SC
CC

**ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE DE LA
BOULANGERIE
DE LA SOCIETE BOULANGERIE FICHAUX
SISE 4 rue Amand Louis 91710 VERT LE PETIT**

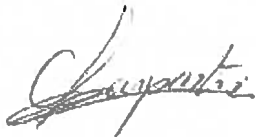
23 FEVRIER 2017

DOCUMENTS VISES ENTRE LES PARTIES

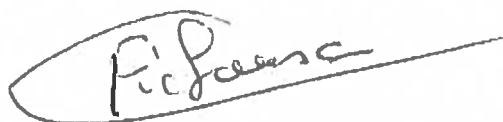
LISTE DES ANNEXES

1. Rapport matériel établi par la société Action Diagnostics en date du 8 février 2017
2. Rapport électrique du bureau Veritas en date du 13 janvier 2017
3. Courrier de la Banque BNP Paribas en date du 21/2/17
4. Conditions générales SIAGI
5. Détail des prestations Siagi
6. Conditions Générales BPI France
7. Courrier Bailleur en date du 22/2/17
8. Certificat d'urbanisme de la Commune vert le Petit en date du 29/12/16
9. Courrier Mairie de vert le Petit en date du 3/1/17
10. Facture de ramonage du conduit établie par la société ATCVM en date du 22/2/17
11. Attestation Assurance AXA en date du 18/2/17
12. Facture électrique établie par la société EURL Bardin en date du 24/1/17
13. Quittance de loyer en date du 20/12/2016
14. Courrier d'information des salariés et purge
15. Fiches de paie des salariés du mois de janvier 2017, liste du personnel et registre entrée sortie du personnel
16. Attestation comptable en date du 7/2/17
17. Pouvoir de la banque en date du 23/2/17

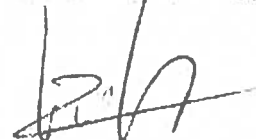
Madame KULITZA



Monsieur FICHAUX



Monsieur CHARPENTIER



SC CC