# CESSION DE FONDS DE COMMERCE

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

- La société dénommée **SAN LORENZO**, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 Euros, dont le siège social est situé à Levallois-Perret (92300) 46 rue Marius Aufan, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre, sous le numéro 504 713 918, dûment représentée à l'acte par son gérant Monsieur Régis BREGERE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale en date du 8 octobre 2018 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée ;

Ci-après dénommée "la Cédante",
**D'une part**,

**ET :**

- La société **INSTINCT**, Société par actions simplifiée au capital 1 000 €, dont le siège social est situé 49 Avenue de la Résistance à CHAVILLE (92370), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre, sous le numéro 842 027 583, représentée à l'acte par Monsieur Joffrey GOY demeurant 49 Avenue de la Résistance à CHAVILLE (92370), Président de la société, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés en vertu des statuts de ladite société et par Monsieur Jérémie POLLET.

Ci-après dénommé "la Cessionnaire",
**D'autre part**,

Le **Cédant** et le **Cessionnaire** pouvant ci-après être indifféremment dénommés le « Vendeur et l'Acquéreur » ou collectivement désignés les « Parties » et, individuellement, une « Partie ».

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## CESSION

Par les présentes, le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière et en particulier sous celles énoncées aux présentes, un fonds de commerce de Restaurant, Brasserie, glacier, salon de thé, restauration rapide, vente à emporter, sis et exploité à Levallois Perret (92300) 46 rue Marius Aufan, lui appartenant et pour lequel il est immatriculé au Registre du Commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro SIREN 504 713 918 pour un début d'activité le 1er juin 2008.



JG JP RB

Le fonds de commerce est identifié au Répertoire SIRENE sous le numéro 504 713 918 00028. Il a pour code APE 5610 A : Restauration traditionnelle.

- Horaires d'ouverture : lundi au vendredi : 12 heures - 15 heures/19 heures - 22 heures trente
- Samedi : 19 heures - 23 heures
- Fermeture hebdomadaire : dimanche
- Fermeture annuelle : 3 semaines en août et la période Noël et jour de l'an

L'extrait d'immatriculation du Cédant au Registre du commerce et des sociétés est demeuré ci-joint et annexé **(Annexe 1)**.

## DESIGNATION DU FONDS DE COMMERCE

Ce fonds de commerce comprend :

**1) Les éléments incorporels suivants :**

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés,
- le droit au bail des locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité, plus amplement analysé dans les énonciations qui seront faites,
- le droit à la licence restaurant, étant noté que le Cessionnaire a régulièrement suivi le stage obligatoire donnant lieu à la délivrance du permis d'exploitation, conformément aux dispositions de l'article L3332-1-1 du Code de la santé publique,
- le droit à la jouissance, sous réserve de l'agrément de l'opérateur concerné quant au transfert au profit du cessionnaire, du numéro de téléphone du fonds de commerce soit le 01 47 31 99 73.

**2) Eléments corporels**

- le matériel, mobilier commercial, les aménagements, agencements et installations servant à l'exploitation du fonds, selon un contre inventaire en date du 1er octobre 2018 descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est annexé aux présentes. **(Annexe 2** auquel est joint la facture se rapportant à la machine à glaçons en panne lors de la signature du compromis).

Tel que ce fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec toutes ses aisances et dépendances, ses agencements sans exception, le **Cessionnaire** déclarant le bien connaître tant pour l'avoir visité que pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur, étant rappelé que l'installation téléphonique et les droits de l'abonnement en découlant, bénéficieront au Cessionnaire sous réserve de l'accord de l'opérateur à cet égard.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce objet des présentes, appartient au cédant pour l'avoir créé le 16 février 2015.



JG JP RB

## SITUATION LOCATIVE

### Bail des locaux

Le droit au bail des locaux dans lequel le fonds de commerce est exploité résulte :

a) Le propriétaire immobilier

- le propriétaire actuel des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné est la société CAVALIERE, société civile dont le siège social est situé 46 rue Marius Aufan 92300 LEVALLOIS PERRET, représentée par son gérant Monsieur Sergio Bernardo Ciddio.

b) Titres locatifs

Le cédant déclare que les locaux lui ont été donnés à bail aux termes d'un acte en date du 2 janvier 2015 pour une durée de 3, 6 et 9 années ayant commencé à courir à compter du **1er janvier 2015 pour se terminer le 31 décembre 2023 (Annexe 3).**

**Description des locaux loués :**

Dans un immeuble sis à l'angle de la rue Louis Rouquier n°94 et de la rue Marius Aufan n° 46 comprenant :

- Au rez-de-chaussée un local d'une surface de 89 m² ;
- Au sous-sol : une cave et une place de parking.

**Destination** :

Ce bail autorise les activités de Restaurant, Brasserie, Glacier et Salon de thé, à l'exclusion de tout autre.

**Loyer des locaux - Dépôt de garantie**

a) Loyer

Le bail a été conclu initialement moyennant un loyer annuel en principal de trente six mille euros (36.000,00 €) hors taxes et hors charges, que le preneur s'est engagé à verser au bailleur **mensuellement et d'avance**.

Il est précisé audit bail une provision mensuelle de charges en sus du loyer à régulariser annuellement à compter à compter de la reddition des charges de la copropriété sur l'exercice annuel. Il est souligné qu'à ce jour le loyer est net de charges et que le propriétaire n'a procédé à aucun appel de charges.

Le loyer est révisé tous les trois ans en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux : indice de départ ILC du 2ème trimestre 2014, soit : 108,50.

JG JP

RB

Comme indiqué au bail le loyer annuel devait être révisé pour la première fois le 1er janvier 2018.

A ce jour le bailleur n'a pas fait connaître le montant du nouveau loyer qui reste ainsi fixé à la somme **de trois mille (3000) euros par mois net de charges**.

**Le Cédant déclare qu'aucun arriéré de loyer n'est dû et précise que le loyer en cours et correspondant au mois d'octobre est à devoir.**

b) Dépôt de garantie

Le preneur a versé au bailleur, lors de la conclusion de ce bail, une somme de **neuf mille euros (9.000,00 €)** représentant trois mois de loyer en principal.

**Conditions du bail**

Le droit au bail, a été consenti sous différentes CHARGES ET CONDITIONS, notamment celles figurant aux paragraphes I) et II) ci-après littéralement rapportées,

**I) Occupation - Jouissance**

*Le Preneur ne pourra « sous-louer ou céder son droit au présent bail qu'avec l'accord préalable et exprès du propriétaire.*

*Le preneur pourra toutefois céder librement son droit au présent bail à un successeur dans la totalité de son activité, soit un cessionnaire de son fonds de commerce.*

*Dans tous les cas de cession autorisée, le Bailleur sera convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception, pour intervenir à l'acte, huit jours au moins avant la date prévue pour sa signature.*

*Le preneur restera garant et répondant solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution de toutes clauses et conditions du présent bail, pendant un délai de trois ans, à compter de ladite cession ».*

*Un exemplaire dûment enregistré de l'acte de cession sera remis au bailleur, sans frais pour lui, le tout à peine de nullité de toute cession, apport ou fusion et de résiliation de plein droit du présent bail si bon semble au bailleur…… »*

……

**II) Entretien - Travaux - Réparations - Charges**

*[...] de rembourser au Bailleur les charges, prestations et taxes suivantes, au prorata de la surface des locaux [ ]: « chauffage, gardiennage de*



JG JP

RD

*l'immeuble s'il existe, nettoyage et entretien des parties communes de l'immeuble, éclairage et chauffage des parties communes, consommation d'eau chaude et froide, taxes municipales ».*

*de rembourser au Bailleur « en sus du loyer et des charges, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères portant sur les locaux et sur l'immeuble, ainsi que tous les droits ou taxes afférents à l'immeuble et aux locaux qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts et taxes et/ou être créés de telle sorte que le loyer soit net de tous impôt et taxe pour le bailleur ».*

Le cessionnaire déclare avoir pris entière connaissance du bail des locaux où est exploité le fonds de commerce présentement cédé, de toutes les autres clauses, charges et conditions et dispense expressément le rédacteur des présentes d'en faire une relation plus complète.

Le cessionnaire reconnaît qu'une copie de ce bail lui a été remise dès avant ce jour.

Le cédant déclare :

- Qu'aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions du bail ;
- Qu'il n'existe actuellement aucune procédure ni difficulté avec le propriétaire des lieux loués ;
- Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail sus-désigné ou à la législation concernant les baux commerciaux n'a été commise jusqu'à ce jour, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail en cours, sans payer l'indemnité d'éviction ;
- Qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail ne lui a jamais été notifié ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend ;
- Que tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné l'ont été avec l'accord du propriétaire ;
- Subroger purement et simplement, le cessionnaire, dans tous les droits, procédures, actions ou obligations, droit au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus énoncés et de tous autres, sans exception ni réserve ; tous les droits du cédant étant transportés au bénéfice du cessionnaire.

## CONCOURS DU BAILLEUR

Conformément aux clauses du bail, le Bailleur a été informé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 1er octobre 2018 de la présente cession. **(Annexe 4).**

Le courrier mentionné ci-dessus a été retourné au rédacteur le 5 octobre 2018 avec la précision « destinataire inconnu à l'adresse ».

Pour satisfaire aux obligations résultant du contrat de bail, un exemplaire dûment enregistré de l'acte de cession sera remis au bailleur, sans frai pour lui.

JG JP RB

## OBLIGATION DE SOLIDARITE

Le bail comporte une clause de solidarité. A cet effet, il est rappelé que le Cédant restera conformément aux dispositions du bail, garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs, vis-à-vis du bailleur, pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail cédé et notamment pour le paiement du loyer et des charges, sous réserve des dispositions de l'article L 145-16-2 du Code de commerce limitant cette durée à trois (3) années.

## Propriété - Jouissance

Le cessionnaire est propriétaire du fonds de commerce cédé à compter de ce jour et en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce même jour.

Il est précisé que le cessionnaire, dès l'entrée en jouissance, bénéficie de tous les droits et prérogatives attachés à l'exploitation du fonds dont il s'agit et a la faculté de prendre le titre de successeur du cédant dans ses relations avec les tiers.

## PRIX DE LA CESSION

La présente cession du fonds de commerce est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT SOIXANTE MILLE (160 000) euros** s'appliquant comme suit :

| | |
|---|---|
| • aux éléments incorporels, (enseigne, nom commercial, achalandage, clientèle, droit au bail, licence), à concurrence de…….. | 130 000 € |
| • aux éléments corporels, (matériel, mobilier, installations, à concurrence de …….. | 30 000 € |
| **TOTAL égal a prix de vente ci-dessus** | **160 000 €** |

Cette division est uniquement destinée à satisfaire aux dispositions de l'article 1er de la loi du 17 mars 1909.

En conséquence, les parties conviennent d'un commun accord entre elles que cette ventilation ne peut donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à l'évaluation des éléments pris isolément.

JG JP RB

**Paiement du prix**

Le prix ci-dessus indiqué soit la somme de cent soixante mille (160.000) est payé de la manière suivante.

- à concurrence de **SEIZE MILLE (16 000) euros** versés dès avant ce jour lors de la signature du compromis en date du 12 juin 2018 ;

- à concurrence de **CENT QUARANTE QUATRE MILLE (144 000) euros** payés à l'instant même, par chèque de banque n°8095579 à l'ordre de la CARPA et remis à Maître Eric DUROUX, Avocat à la Cour de Paris, demeurant 34 rue Popincourt - 75011 Paris, **en qualité de séquestre amiable**.

DONT QUITTANCE

**SUBROGATION DE LA CAISSE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET ILE DE FRANCE**

Par suite du paiement ci-dessus constaté, par la banque, le Cédant subroge le Crédit Agricole Mutuel Ile de France ci-après également dénommé le Prêteur, dans tous ses droits et privilèges et notamment dans le bénéfice de l'inscription de nantissement qui sera prise en suite des présentes au Greffe du tribunal de commerce de Paris, à concurrence de la somme payée par le Prêteur en principal, intérêts et accessoires, par préférence et antériorité à lui-même, ce qui est accepté par le Prêteur.

Il est en conséquence convenu que l'inscription de nantissement sera prise directement au profit du Prêteur sous sa responsabilité et en dehors de la présence du rédacteur des présentes.

Par suite du paiement par le Prêteur ainsi qu'il vient d'être dit, le Cessionnaire se reconnaît débiteur envers le Prêteur de la somme principale payée par subrogation. Il s'oblige en conséquence, tant au remboursement des sommes prêtées qu'au paiement de tous intérêts et accessoires sous les conditions générales et particulières ci-après retranscrites, qu'il s'engage à exécuter sous peine de révocation.

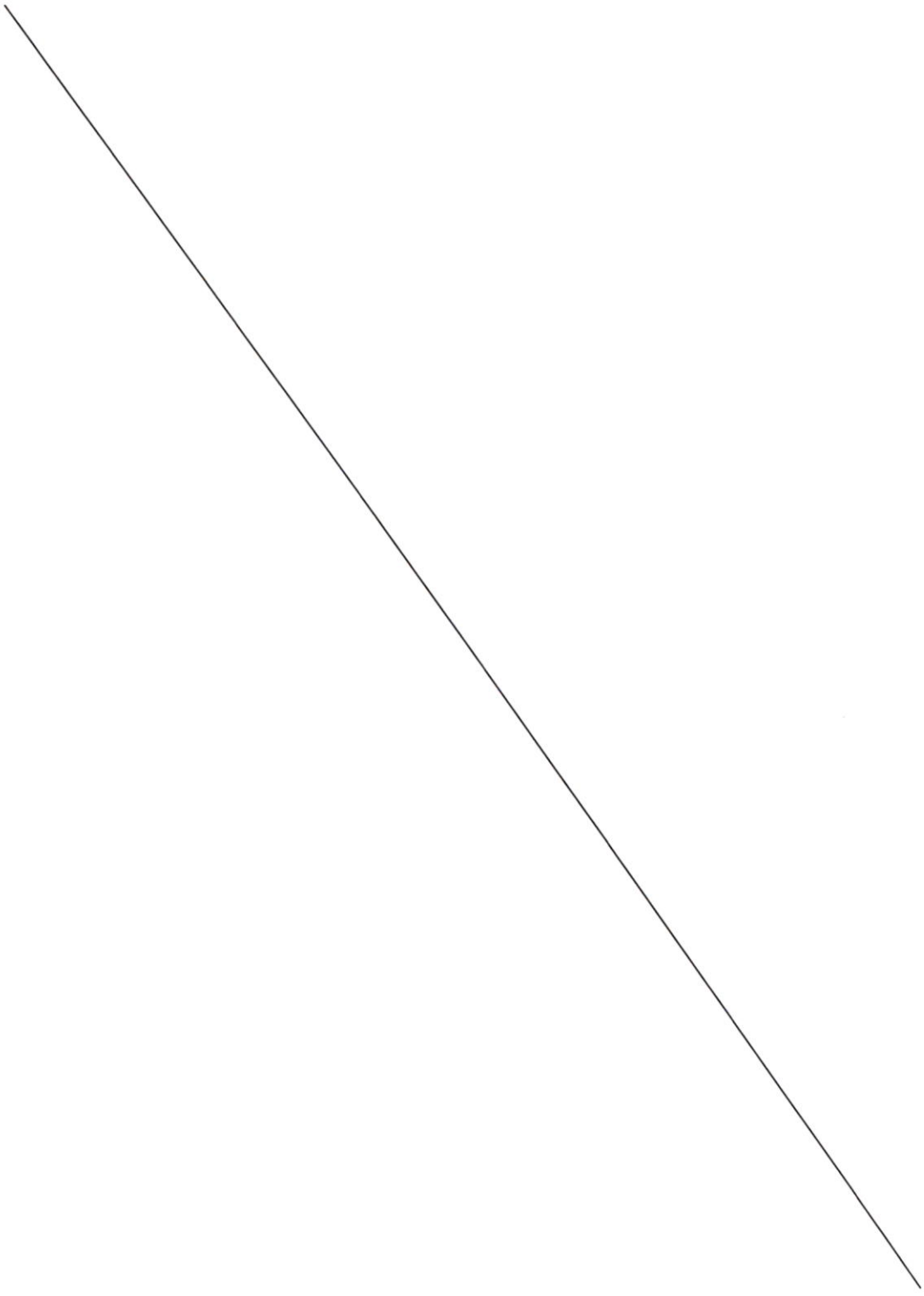
**CONTRAT DE PRET DE LA CAISSE DE CREDIT AGRICOLE AGENCE DE LEVALLOIS PERRET**

Il est précisé que les fonds, à hauteur de la somme de **cent soixante mille euros (160 000 €)** proviennent d'un emprunt de même montant, souscrit par le Cessionnaire sur une durée de sept (7) ans au taux de 1,00% auprès du Crédit Mutuel Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France, en son Agence 75, rue Voltaire 92300 LEVALLOIS PERRET, ledit prêt a été reçu directement par la banque et est ci-après intégralement intégré :

Il n'a pas été remis au rédacteur le tableau d'amortissement pour connaître la date de première et de dernière échéance du prêt.

JG JP

Le cessionnaire reconnaît que le contrat de prêt ainsi que les modalités de garantie et d'assurances ont été directement arrêtés et régularisés entre la banque et lui-même, que le rédacteur des présentes y est étranger et qu'il lui donne décharge de toute responsabilité à ce sujet, notamment en ce qui concerne l'assurance D.I.T.



JG JP

# Contrat Emprunteur

**Financement : MS4663**
**Numéro de client : 66288989**

**Concernant l'emprunteur :**

S.A.S. INSTINCT

**Référence du prêt :** 00001590450

**Emetteur :**

*BACK OFFICE PROFESSIONNEL*
*027394 - LALANNE MARIE*

DG JP

RB

Île de France

**CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE-DE-FRANCE**
75596 PARIS CEDEX 12
Tél : 01 44 73 22 22 (non surtaxé) Fax : 01 44 73 29 99

Siège Social : 26, quai de la Rapée 75012 PARIS
RCS : 775 665 615 R.C.S Paris

# CONTRAT DE PRET

Les présentes ont pour objet de définir les conditions financières, particulières et générales d'un prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE-DE-FRANCE société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le numéro 07008015 ci-après dénommé(e) le « **Prêteur** ».
Le présent prêt est consenti par le **Prêteur** à :

S.A.S. INSTINCT
dont le siège social est : 49 AVENUE DE LA RESISTANCE
92370-CHAVILLE
Code APE : 7010Z
Numéro SIREN : 842027583

Représenté(e) par :
MONSIEUR POLLET JEREMIE en qualité de REPRESENTANT
MONSIEUR GOY JOFFREY en qualité de REPRESENTANT
ci-après dénommé(s) l' « **Emprunteur** » quand bien même seraient-ils plusieurs.
Ces appellations désignent également les mandataires conventionnels ou les représentants légaux des parties.
Si le présent contrat comporte plusieurs prêts, la somme totale est désignée par abréviation le **Prêt**.
Chaque prêt est accompagné de ses conditions financières et particulières, comportant la désignation du crédit, ses conditions de remboursement, son taux effectif global et les garanties exigées.

Date d'édition du contrat : 27/09/2018

Les conditions de ce contrat sont valables jusqu'au 26/11/2018.

**Dispositions spécifiques au démarchage**
Lorsque le prêt a été conclu après qu'il a été précédé d'un démarchage dans les conditions fixées aux articles L 341-1 et suivants du code monétaire et financier, les dispositions suivantes sont également applicables.
A la demande de l'**Emprunteur**, le contrat prendra effet dès sa signature.
L'**Emprunteur** conserve néanmoins le droit de se rétracter dans le délai de 14 jours calendaires à compter de la signature du prêt, par lettre recommandée, adressée au siège social du **Prêteur**, dont l'adresse est en tête des présentes, indiquant les coordonnées de l'**Emprunteur** et la référence de financement du contrat de prêt faisant l'objet de la rétractation.
Si tout ou partie du prêt a déjà été mis à la disposition de l'**Emprunteur**, la rétractation n'est valablement exercée qu'à la condition d'être immédiatement accompagnée de la restitution de ces fonds et au plus tard dans les trente jours.
La rétractation intervient sans frais ni pénalité. Toutefois, si le contrat a commencé à être exécuté lorsqu'intervient la rétractation, le **Prêteur** pourra demander le paiement proportionnel du service financier fourni, c'est-à-dire des intérêts au taux contractuel depuis la date de mise à disposition des fonds.

**Compte n° : 65053282703 - Agence de : LEVALLOIS PERRET**

**Référence financement : MS4663**

**OBJET DU FINANCEMENT**
ACQUISITION D UN FONDS DE COMMERCE
SIS 46 RUE MARIUS AUFAN 92300 LEVALLOIS PERRET

# CONDITIONS FINANCIERES ET PARTICULIERES DU PRET

Référence du prêt : 00001590450 (numéro susceptible de modifications à l'initiative du **Prêteur**)

**DESIGNATION DU CREDIT**

**MT PROFESSIONNEL**

Montant : cent soixante mille euros (160 000,00 EUR)
Durée : 84 mois
Taux d'intérêt annuel fixe : 1,0000 %

La première mise à disposition des fonds devra être effectuée au plus tard le 26/12/2018. Passé ce délai, aucune demande de mise à disposition de fonds ne pourra être acceptée par le **Prêteur**.

La mise à disposition totale des fonds devra être effectuée au plus tard le 26/12/2018. Passé ce délai, aucune nouvelle demande de mise à disposition de fonds ne pourra être acceptée par le **Prêteur**.

## COUVERTURE DES ASSURES

| Candidats à l'assurance | Code Contrat | Taux de base de cotisation | Décès/ PTIA * | ITT * | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MONSIEUR POLLET JEREMIE<br>né le 15/07/1990 | D | 0,64800 % | 100,00 % | 100,00 % | | |
| MONSIEUR GOY JOFFREY<br>né le 27/12/1987 | D | 0,64800 % | 100,00 % | 100,00 % | | |

* Ces risques sont assurables sous réserve de la décision de l'**Assureur**.
PTIA : Perte Totale et Irréversible d'Autonomie
ITT : Incapacité Temporaire Totale

## TAUX EFFECTIF GLOBAL

Taux d'intérêt annuel : 1,0000 % l'an
Frais fiscaux : 0,00 EUR
Frais de dossier : 500,00 EUR
Frais de formalisation de garantie pris par le **Prêteur** : 500,00 EUR
Frais d'information caution évalués à : 357,00 EUR
Taux effectif global : 1,24 % l'an
Taux effectif global en fonction de la périodicité mensuelle : 0,10 %
Coût de l'assurance décès invalidité facultative : 7 426,90 EUR
ADI : Conformément à la notice d'information sur l'assurance remise à l'**Emprunteur**, l'**Assureur** peut décider d'appliquer un tarif majoré.

## CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

Périodicité : mensuelle
Nombre d'échéances : 84 Jour d'échéance retenu le : 5
Date de première échéance liée à la mise à disposition des fonds du prêt et précisée au tableau d'amortissement du prêt.
Date de dernière échéance précisée au tableau d'amortissement du prêt.
Montant des échéances sans assurance décès invalidité :
83 échéance(s) de 1 973,00 EUR (capital et intérêts)
1 échéance(s) de 1 972,97 EUR (capital et intérêts)

Les intérêts sont payables à terme échu.
S'agissant d'un prêt à échéances constantes, le montant de l'échéance est ici précisé en capital et intérêts.

La prime d'assurance sera prélevée d'avance séparément.

## GARANTIES

A la sûreté et remboursement du présent prêt en principal et intérêts, frais, indemnités et autres accessoires et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'**Emprunteur** fournit au **Prêteur** la(les) garantie(s) désignée(s) ci-dessous :

### CAUTIONNEMENTS SOLIDAIRES

RECUEILLI(S) P
ACTE(S) SEPARE(S)

Monsieur GOY JOFFREY né le 27/12/1987
demeurant à : BATIMENT 1 RES LES PETITS BOIS
49 AVENUE DE LA RESISTANCE
92370 CHAVILLE

dans la limite de la somme de 208 000,00 EUR (130 % du capital cautionné couvrant le paiement du principal, des intérêts et le cas échéant des intérêts de retard).

RECUEILLI(S) PAR
ACTE(S) SEPARE(S)

Monsieur POLLET JEREMIE né le 15/07/1990
demeurant à : 77 RUE JULES MICHELET
92700 COLOMBES

dans la limite de la somme de 208 000,00 EUR (130 % du capital cautionné couvrant le paiement du principal, des intérêts et le cas échéant des intérêts de retard).

### NANTISSEMENT FONDS DE COMMERCE

Conformément aux articles L 142-1 et suivants du Code de Commerce portant sur :
un fonds de commerce de RESTAURATION
connu sous le nom de INSTINCT
Adresse : 46 RUE MARIUS AUFAN
92300 LEVALLOIS PERRET
immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 842027583
Garantie prise par le **Prêteur** en rang 1.

## REMBOURSEMENT ANTICIPE - INDEMNITE

L'**Emprunteur** a la faculté de rembourser par anticipation son prêt, en partie ou en totalité, à tout moment.
Une demande devra être adressée au **Prêteur** par lettre recommandée avec avis de réception portant mention de la date précise du remboursement anticipé et s'il s'agit d'un remboursement partiel, du montant du remboursement envisagé. Si cette date coïncide avec une date d'échéance, cette échéance sera exigible et le capital à rembourser par anticipation sera celui restant dû après cette échéance.
Tout remboursement anticipé pourra être partiel ou total ; sans pouvoir être inférieur à 10 % du montant initial du prêt sauf s'il s'agit de son solde.
Tout remboursement anticipé donnera lieu au paiement par l'**Emprunteur** des indemnités suivantes :



Initiales : JP JG

- une indemnité de gestion égale à 6 mois d'intérêts calculés au taux d'intérêt sur le capital remboursé par anticipation ;
Les intérêts normaux courront jusqu'au jour du remboursement anticipé effectif.

**JUSTIFICATION DES FONDS**

L'**Emprunteur** s'engage à fournir au **Prêteur** le jour de la mise à disposition des fonds ou à défaut, au fur et à mesure de l'utilisation des fonds, les justifications relatives à l'objet du prêt et au montant de la dépense.
L'**Emprunteur** autorise le **Prêteur** à effectuer tout contrôle sur place ou sur pièce de l'exactitude des justifications fournies.
L'**Emprunteur** reconnaît que, à défaut d'une présentation des justifications de la dépense ayant servi de base au calcul du prêt, le prêt deviendra exigible.
L'**Emprunteur** s'engage, dans le cas où le montant des dépenses réellement engagées se révèlerait inférieur au coût du projet figurant dans la demande, à rembourser à due concurrence une partie du montant réalisé.

## CONDITIONS GENERALES

**DECLARATION GENERALE**

L'**Emprunteur** et éventuellement la **Caution** déclarent qu'il n'existe de leur chef aucun obstacle d'ordre légal ou contractuel à la conclusion des présentes par suite de faillite, redressement judiciaire, cessation de paiement, liquidation des biens, confiscation, mise sous séquestre totale ou partielle de leurs biens, placement sous sauvegarde de justice, tutelle de majeur ou curatelle, ou tout autre motif, et que leur situation d'endettement est celle indiquée lors de la demande de prêt.

**ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR**

L'**Emprunteur** s'engage :
- à fournir les garanties prévues aux présentes,
- à payer les frais, droits et indemnités auxquels pourraient donner lieu les présentes et leurs suites et autorise le **Prêteur** à prélever les frais de dossier selon le barème en vigueur ainsi que toutes sommes dues et non encore payées par l'**Emprunteur** y compris, le cas échéant, les frais de garantie,
- il convient d'ajouter au TEG calculé les frais d'information annuelle des **Cautions**.
Le coût annuel de l'information des **Cautions** est susceptible d'évoluer et figure sur la plaquette tarifaire « professionnels » disponible en votre agence,
- à employer les fonds du prêt, qui lui est consenti par le **Prêteur,** selon la désignation et la destination précisées dans les présentes,
- à se soumettre à toutes opérations de vérification, contrôle, effectuées par le **Prêteur** ou ses mandataires en vue de justifier que l'emploi des fonds est conforme à la destination du prêt. Il s'engage en outre à fournir au **Prêteur** à toute époque tout renseignement qui pourra lui être demandé sur sa situation financière et notamment tous documents comptables et/ou fiscaux.

**DECLARATION DE L'EMPRUNTEUR**

L'**Emprunteur** déclare :
- que la signature de ce contrat a été régulièrement autorisée par les organes compétents de la personne morale et que les mesures nécessaires à l'exécution du contrat sont prises,
- que ses comptes sociaux sont sincères et véritables et, le cas échéant, certifiés par les Commissaires aux Comptes,
- qu'il ne relève ou n'est susceptible de relever d'aucune procédure collective ou d'aucun règlement amiable,
- qu'il est à jour de ses paiements vis-à-vis de l'Administration Fiscale, des Douanes, de la Sécurité Sociale et d'autres organismes sociaux,
- qu'aucun évènement en cours n'est constitutif d'un cas d'exigibilité anticipée prévu par les présentes.

**CONDITION SUSPENSIVE - CONDITION RESOLUTOIRE STIPULEES AU SEUL BENEFICE DU PRETEUR**

Les clauses du présent paragraphe sont stipulées au seul bénéfice du **Prêteur**.
Lorsqu'une garantie est exigée par le **Prêteur**, le prêt est en principe consenti sous la condition suspensive que cette garantie soit effectivement donnée. Si le prêt est réalisé avant que la garantie soit effectivement donnée, à défaut de constitution de la garantie, les sommes versées par le **Prêteur** à l'**Emprunteur** doivent être immédiatement remboursées au **Prêteur**.
Il est également consenti sous la condition résolutoire qu'il ne soit porté à la connaissance du **Prêteur**, postérieurement à sa décision d'accorder le prêt, aucun fait ou information qui aurait été de nature - si le **Prêteur** en avait été informé - à conduire à un refus du prêt.
En outre, le contrat doit être conclu dans les deux mois suivant la décision du **Prêteur** d'accorder le prêt ; à défaut le **Prêteur** peut revenir sur son accord et refuser le prêt ou en modifier les clauses et conditions.

**REALISATION DU PRET**

La mise à disposition des fonds du ou des présents prêts se fera à partir de la conclusion du contrat principal, c'est-à-dire :
- pour une acquisition, à partir de la signature du contrat de vente,
- pour les constructions, améliorations ou autres financements : au fur et à mesure de l'avancement des travaux ou de la présentation de factures.
Après versement de l'apport personnel exigé par le **Prêteur**, la réalisation du prêt s'effectue, généralement :
- soit au moyen d'un virement adressé au Notaire ou au rédacteur de l'acte objet du prêt,
- soit au moyen d'un chèque émis à l'ordre du vendeur, remis à l'**Emprunteur** ou adressé directement au vendeur,
- soit par versement au compte de l'**Emprunteur**, ou au profit de tous les délégataires désignés par lui et acceptés par le **Prêteur**.
De convention expresse, si le prêt est réalisé sur le compte courant de l'**Emprunteur**, cette réalisation n'opérera aucune novation de la créance du **Prêteur**, et n'affectera notamment en aucune manière les sûretés consenties à ce dernier en garantie du remboursement du prêt.
Dans l'hypothèse où le prêt est réalisé par inscription sur le compte de l'**Emprunteur**, celui-ci reconnaît que la réalisation du prêt et de ses remboursements seront suffisamment justifiés par les écritures du **Prêteur**.

**AUTORISATION DE PRELEVEMENT**

L'**Emprunteur** autorise le **Prêteur** à débiter son compte de façon permanente du montant des sommes exigibles. Tous les versements auront lieu au siège du **Prêteur**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une de ses Agences.

**CONTRE-PASSATION**

Dans la mesure où l'opération de prélèvement autorisée par l'**Emprunteur** à la clause « autorisation de prélèvement » aurait pour effet de faire apparaître un débit au solde du compte de l'**Emprunteur**, ce dernier autorise le **Prêteur** à contre-passer l'écriture de débit sans que cette opération emporte novation de la créance constatée au contrat de prêt.

**EXCLUSION DU COMPTE COURANT**

Les parties reconnaissent expressément l'autonomie du contrat de prêt et conviennent expressément d'exclure toute créance résultant du prêt de tout mécanisme de compensation inhérent à la relation de compte courant, et ce nonobstant toute clause contraire figurant, le cas échéant, dans toute convention conclue entre les parties. L'**Emprunteur** renonce ainsi à exercer tout droit de compensation dont il pourrait se prévaloir pour le paiement des créances issues du contrat de prêt y compris la compensation pour dettes connexes.

## REMBOURSEMENT DU PRET - PAIEMENT DES INTERETS - INDEMNITES

L'**Emprunteur** s'engage à rembourser le prêt et à payer des intérêts au **Prêteur** conformément aux dispositions des conditions financières et particulières des présentes. En cas de financement soumis au code de la consommation, l'utilisation de lettre de change ou de billet à ordre pour le remboursement du crédit est interdite.
Le montant de la première échéance sera minoré ou majoré du montant des intérêts en fonction de la date effective de remise des fonds par rapport au point de départ du délai d'amortissement.
Le montant des échéances en capital et intérêts est précisé sur le tableau d'amortissement remis à l'**Emprunteur**.
**Intérêts de retard :**
Toute somme non payée à son échéance ou à sa date d'exigibilité donnera lieu de plein droit et sans mise en demeure préalable au paiement d'intérêts de retard dont le taux est précisé au paragraphe « TAUX DES INTÉRÊTS DE RETARD » ou pour les prêts soumis au Code de la Consommation au paragraphe « DÉFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR ».
Il en sera de même de toutes avances faites par le Prêteur notamment pour les primes payées aux compagnies d'assurance.
Les intérêts de retard sont exigibles à tout instant et si, par suite de leur retard de paiement, ils sont dus pour une année entière, ils produiront eux-mêmes des intérêts au taux majoré indiqué ci-dessus, et ce, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code Civil relatif à la capitalisation des intérêts.
**Indemnité de recouvrement due si le prêt n'est pas soumis au code de la consommation** :
Si pour parvenir au recouvrement de sa créance, le **Prêteur** a recours à un mandataire de Justice ou exerce des poursuites ou produit à un ordre, l'**Emprunteur** s'oblige à lui payer, outre les dépens mis à sa charge, une indemnité forfaitaire de 7 % calculée sur le montant des sommes exigibles avec un montant minimum de 2 000 euros.

## IMPUTATION DES PAIEMENTS

Tous paiements partiels de l'**Emprunteur** s'imputent d'abord sur la portion du PRET non garantie lorsque les sûretés du PRET ne garantissent qu'une partie du PRET, et notamment en cas de cautionnement limité.

## SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

**Solidarité**
Il est expressément stipulé que toutes les obligations résultant du présent contrat à la charge de l'**Emprunteur** engageront solidairement toutes les personnes désignées sous cette entité.
**Indivisibilité en cas de décès**
La créance du **Prêteur** étant stipulée indivisible pourra être réclamée à chacun des héritiers de tout débiteur conformément à l'article 1320 dernier alinéa du Code Civil. Ceux-ci auront éventuellement à supporter solidairement les frais de signification faite en vertu de l'article 877 du Code Civil.

## TAUX DES INTERETS DE RETARD

Le taux des intérêts de retard sera égal au taux du prêt, majoré de **5,0000** point(s).

## ASSURANCE DECES INVALIDITE

Le **Prêteur** a souscrit un contrat d'assurance collective destiné à garantir ses **Emprunteurs**.
Il a été remis à chaque personne ayant sollicité son adhésion à ce contrat un exemplaire de la notice d'information sur l'assurance et des dispositions particulières, documents précisant notamment les différents risques assurables et leurs modalités de mise en œuvre et dont un exemplaire est annexé au contrat ou offre de prêt.
Sous réserve de l'acceptation par l'**Assureur**, l'assurance prend effet à la date de signature du contrat de prêt ou à la date d'acceptation de l'offre par l'Emprunteur.
Toutefois, la prise d'effet est reportée à la date de notification par l'**Assureur** de son accord au **Prêteur** lorsque celle-ci survient postérieurement aux dates précisées ci-avant.
La prise d'effet de l'assurance entraîne le prélèvement des primes d'assurances, indépendamment de la date de mise à disposition des fonds du ou des crédits composant le contrat ou l'offre de prêt ci-dessus mentionnés.
L'**Assuré** est soit l'**Emprunteur** soit, si l'**Emprunteur** est une personne morale, la personne physique désignée dans le contrat d'assurance. Le choix des personnes à assurer, dirigeants ou associés de la personne morale, est laissé à l'appréciation de l'**Emprunteur**.
L'**Assuré**(e) ou l'**Emprunteur** personne morale, s'oblige à régler, en sus des échéances du prêt, les primes qui lui seront réclamées par le **Prêteur**, au taux fixé par l'**Assureur**.

## NANTISSEMENT DE FONDS DE COMMERCE

L'**Emprunteur** donne en nantissement au profit du **Prêteur** qui accepte, l'ensemble sans exception, ni réserve des éléments composant le fonds de commerce désigné aux conditions financières et particulières à la rubrique « Garanties » et plus particulièrement au bordereau d'inscription.
De convention expresse entre les parties, ce nantissement comprendra également toutes licences, ainsi que les objets, meubles meublant, matériels, agencements et installations de toutes natures garnissant ce fonds de commerce.
Le nantissement s'étendra à toutes augmentations, substitutions ou modifications qui pourraient être apportées aux éléments du fonds de commerce.
Dans le cas où l'**Emprunteur** est propriétaire de la totalité ou d'une partie des locaux d'exploitation, comme condition expresse de la remise en nantissement du fonds de commerce dont il s'agit, il est formellement stipulé que le seul fait de la vente dudit fonds de commerce, à la requête et sur les poursuites engagées par le **Prêteur** ou ses ayants droits, emportera de plein droit, ainsi que l'**Emprunteur** y consent expressément, bail commercial au profit de l'acquéreur dudit fonds, des lieux dans lesquels ledit fonds de commerce est actuellement exploité, pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du jour de ladite vente, aux conditions d'usage et moyennant un loyer et un dépôt de garantie dont les montants (en cas de désaccord entre les parties) sera fixé par la juridiction compétente.
Dans le cas où le fonds de commerce est exploité dans des locaux loués, outre les cas d'exigibilité prévus à la clause « déchéance du terme », le présent contrat sera résilié et la somme prêtée deviendra exigible :
- en cas de cessation ou de non-renouvellement de tout bail,
- en cas de non-paiement d'une seule quittance de loyer,
- dans le cas où la propriété des immeubles d'exploitation du fonds de commerce et celle dudit fonds se réuniraient sur la même tête.

En outre, l'**Emprunteur** cède, délègue et transporte au **Prêteur** qui accepte, toutes les indemnités qui pourront lui être dues en vertu de la législation sur la propriété commerciale en cas de non-renouvellement du bail ainsi qu'en cas d'expropriation ; en vertu de ce transport,



Initiales : JP JG MD

le **Prêteur** sera subrogé dans tous les droits et actions de l'**Emprunteur** à cet égard et pourra percevoir seul et sur simple quittance le montant desdites indemnités jusqu'à concurrence de ce qui lui sera encore dû en capital, intérêts, frais et accessoires.

**CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE**

La dénomination « la **Caution** » s'applique à chaque personne désignée aux conditions financières et particulières sous la rubrique « cautionnement (s) solidaire(s) ».

Chaque **Caution**, après avoir pris connaissance des clauses et conditions du présent prêt :

- déclare se constituer caution solidaire de l'**Emprunteur** envers le **Prêteur** qui accepte, pour le remboursement des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires, en vertu du présent acte et jusqu'à concurrence des sommes acceptées par chaque **Caution**,
- renonce au bénéfice de discussion, c'est-à-dire qu'au cas où le **Prêteur** serait le créancier d'une somme quelconque, il pourrait poursuivre indifféremment l'**Emprunteur** et/ou l'une ou l'autre des **Cautions**,
- renonce au bénéfice de division, ce qui implique qu'au cas où le **Prêteur** serait garanti par d'autres cautions, il pourrait réclamer toute la créance à une seule des cautions, dans la limite de son engagement, sans avoir à poursuivre les autres cautions.

Chaque **Caution** déclare :

- avoir reçu un exemplaire du présent acte et en agréer les termes,
- bien connaître la portée réelle de son engagement et l'obligation de rembourser les sommes dues sur le prêt en cas de défaillance de l'**Emprunteur**,
- bien connaître la situation réelle de l'**Emprunteur** pour s'en être informée auprès de lui, ainsi que la possibilité d'en connaître l'évolution soit en s'adressant à lui, soit en consultant le **Prêteur** qui, dans la limite du respect du secret professionnel la renseignera notamment sur la ponctualité des paiements,
- ne pouvoir ultérieurement opposer au **Prêteur** une connaissance insuffisante de cette situation,
- attester sur l'honneur la véracité des renseignements fournis concernant son patrimoine et ses engagements de crédits et déclarer expressément n'avoir pas d'autres dettes ou garanties données en cours autre que celles déclarées,
- que la modification ou la disparition des liens ou des rapports de faits ou de droit susceptibles d'exister entre l'une ou l'autre des **Cautions** et l'**Emprunteur**, ainsi que le changement de forme juridique de l'une ou l'autre des **Cautions** et/ou de l'**Emprunteur** et/ou du **Prêteur** n'emportera pas le désengagement de la **Caution**, - déclare que l'engagement pris envers le **Prêteur** conservera sa validité au profit de tout tiers qui viendrait à être substitué au **Prêteur** par voie de fusion ou de scission, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une réitération de l'engagement,
- qu'en cas de cautionnements multiples et partiels, les divers engagements de caution destinés à garantir le crédit sont cumulatifs et non alternatifs, ainsi, le **Prêteur** pourra actionner chacune des **Cautions** à hauteur de son engagement total tant que le crédit cautionné ne sera pas intégralement soldé,
- que son engagement demeurera entièrement valable même dans le cas où l'**Emprunteur** ne pourrait pas être garanti au titre de l'assurance décès-invalidité et ce, pour quelque cause que ce soit,
- que si l'une ou l'autre des **Cautions** venait à décéder avant le remboursement total des sommes dues par l'**Emprunteur**, il y aurait solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et ses représentants.

Chaque **Caution** s'engage :

- à informer le **Prêteur** de tous les changements qui interviendraient dans sa situation ayant pour effet de modifier notablement la consistance et/ou la valeur de son patrimoine,
- à communiquer au **Prêteur** ses éventuels changements d'adresse.

Chaque **Caution** reconnaît :

- que le **Prêteur** pourra, sans avoir à respecter d'autre formalité que l'envoi d'une lettre recommandée, exercer son recours contre elle dès que sa créance sur l'**Emprunteur** deviendra exigible pour une raison quelconque, notamment en cas de déchéance du terme,
- que si par l'effet de la loi, la déchéance du terme ne pouvait être prononcée à l'encontre de l'**Emprunteur**, par exemple en cas de redressement judiciaire, elle serait néanmoins déchue du bénéfice du terme et tenue de rembourser immédiatement l'intégralité des sommes dues,
- qu'elle restera tenue de son engagement en cas de transfert, sous quelque forme que ce soit, de la charge de remboursement du prêt au profit d'un cessionnaire de l'**Emprunteur**, notamment dans le cadre d'une procédure collective.

Chaque **Caution** :

- accepte d'ores et déjà tous délais de paiement qui pourraient être accordés par le **Prêteur** à l'**Emprunteur** et renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 2316 du Code Civil qui, sans dégager la **Caution** de son engagement, l'autorise à poursuivre l'**Emprunteur**,
- renonce à se prévaloir de toutes subrogations, actions personnelles ou autres qui auraient pour résultat de la faire venir en concours avec le **Prêteur** tant que ce dernier n'aura pas été désintéressé de la totalité des sommes dues.

Il en sera ainsi que la **Caution** se soit libérée partiellement ou totalement de ses obligations et alors même que le présent engagement serait d'un montant inférieur aux sommes dues par l'**Emprunteur** au **Prêteur**,

- accepte qu'en cas de cautionnement partiel, les paiements faits par l'**Emprunteur** s'imputeront d'abord sur la partie non cautionnée de la dette,
- renonce expressément à se prévaloir des éventuelles remises de dettes qui pourraient être consenties par le **Prêteur** à l'**Emprunteur** ou à d'autres obligés : chaque remise demeurera distincte et personnelle à son bénéficiaire et ne pourra en aucun cas bénéficier aux autres obligés.

Le présent cautionnement s'ajoute à toutes garanties qui ont été ou seront fournies au prêteur par la **Caution**, l'**Emprunteur** ou toute autre personne.

**INFORMATION DES CAUTIONS**

L'information annuelle légalement exigée, s'effectuera par simple lettre envoyée par le **Prêteur** à la **Caution** avant le 31 mars de chaque année.

La preuve de la bonne exécution de cet envoi se fait par tout moyen (production d'un listing informatique ou autre).

Cette information pourra donner lieu à une tarification à la charge de l'**Emprunteur,** qui l'accepte, dont le montant pourra être actualisé chaque année et figure aux conditions générales de Banque.

Dans l'hypothèse où la **Caution** n'aurait pas reçu cette information avant le 31 mars de chaque année, elle s'engage à le signaler au **Prêteur** qui lui adressera un nouvel exemplaire de la lettre qui ne lui serait donc pas parvenue.

**ASSURANCE DES BIENS**

L'adhésion à une assurance contre les risques de perte et dommages notamment en cas d'incendie du bien financé ou donné en garantie ne constitue pas une condition obligatoire d'octroi du crédit.

Toutefois l'attention de l'**Emprunteur** est attirée sur les conséquences susceptibles de découler de la destruction totale ou partielle du bien donné en garantie.

Initiales : JP JG RB

L'**Emprunteur** reconnaît avoir été informé qu'en cas de sinistre occasionnant la perte totale ou partielle du bien financé, il devra poursuivre le remboursement de son prêt conformément aux dispositions contractuelles et qu'à défaut, il s'expose à la déchéance du bénéfice de son prêt et, le cas échéant, à la déclaration des incidents de paiement à la Banque de France.
S'il décide de ne pas souscrire à une assurance couvrant les risques ci-dessus évoqués ou d'y renoncer, c'est en toute connaissance de cause qu'il devra en assumer les conséquences, le **Prêteur** ne pouvant être tenu pour responsable à quelque titre que ce soit de la décision de l'**Emprunteur**, ou le cas échéant de toute autre personne ayant donné en garantie du présent prêt un bien susceptible d'être assuré.
L'**Emprunteur**, et/ou le cas échéant le **Tiers Garant**, s'oblige(nt) à informer le **Prêteur** et à lui fournir les justificatifs de toute assurance souscrite en vue de couvrir les risques de perte et dommages du bien donné en garantie pour lui permettre, conformément à l'article L 121-13 du code des assurances, de faire opposition à tout moment et pendant la durée du crédit entre les mains de l'**Assureur**.
En cas de sinistre du ou des biens donnés en garantie, l'**Emprunteur** et/ou le **Tiers Garant** le cas échéant, s'engage(nt) à en informer immédiatement le **Prêteur**, les indemnités dues par l'**Assureur** seront jusqu'à concurrence du montant de la créance exigible résultant des présentes versées directement par lui au **Prêteur** conformément aux dispositions de l'article L 121-13 du code des assurances.
L'**Emprunteur**, ou le cas échéant le **Tiers Garant**, aura la faculté de rétablir le bien donné en garantie dans son état primitif dans un délai d'un an à partir du sinistre. L'indemnité sera alors remise à l'**Emprunteur**, ou le cas échéant au **Tiers Garant**, déduction faite de ce qui sera exigible, par acomptes qui lui seront versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux, constaté s'il y a lieu par un délégué du **Prêteur**. Si à l'expiration de ce délai d'un an l'**Emprunteur**, ou le cas échéant le **Tiers Garant**, n'a pas commencé à faire reconstruire ou s'il a notifié son intention de ne pas reconstruire, l'indemnité sera définitivement acquise à due concurrence au **Prêteur** et imputée sur la créance comme versement par anticipation.

## DECHEANCE DU TERME

**Exigibilité du présent prêt**
Le prêt deviendra de plein droit exigible, si bon semble à la banque, en capital, intérêts, frais, commissions et accessoires par la seule survenance de l'un quelconque des évènements énoncés ci-dessous et dans les huit jours de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'**Emprunteur** par le **Prêteur** :
- en cas de non-respect d'un seul des engagements stipulés à ce contrat, notamment en cas d'utilisation des fonds à une destination autre que celle indiquée au contrat de prêt ou de déclaration inexacte,
- à défaut de paiement à bonne date par l'**Emprunteur** d'une quelconque somme due au **Prêteur** au titre de ce présent prêt ou de tous autres contrats, à un quelconque organisme privilégié (notamment impôts, contributions, taxes, cotisations sociales) ainsi qu'à tout autre créancier (primes ADI),
- si l'**Emprunteur** cesse de remplir les conditions réglementaires qui lui ont permis d'obtenir le présent prêt,
- dans le cas où les biens meubles ou immeubles appartenant à l'**Emprunteur** seraient aliénés en totalité ou en partie, ou feraient l'objet d'une dépréciation du fait de l'**Emprunteur**,
- si la garantie du prêt devient insuffisante, notamment dans le cas où les biens de l'**Emprunteur** ou de la **Caution** ne seraient pas suffisamment assurés contre les différents risques susceptibles de les atteindre ou seraient donnés en gage,
- en cas de saisie mobilière ou immobilière, interdiction bancaire et oppositions de toute nature, redressement ou liquidation judiciaire, état d'insolvabilité ou de cessation des paiements révélés par des impayés, protêts ou déconfiture de l'**Emprunteur** ou de la **Caution** et toutes formes de poursuite dont ils feraient l'objet,
- en cas de décès de l'**Emprunteur** et/ou de la personne adhérente à l'assurance groupe et ce à due concurrence du montant couvert par l'assurance,
- en cas de divorce, séparation de corps ou séparation de biens judiciaire, entraînant dissolution puis liquidation de la communauté existant entre les personnes désignées sous le terme l'**Emprunteur**,
- en cas de cessation d'exploitation ou de cession de l'entreprise (individuelle ou sous forme sociale) comme au cas où l'**Emprunteur** cesserait de faire valoir personnellement son exploitation,
- dans tous les cas où les justifications, renseignements et déclarations fournis par l'**Emprunteur** et les **Cautions** auraient été reconnus faux ou inexacts comme au cas où ceux-ci se seraient rendus coupables de toute manœuvre frauduleuse envers le **Prêteur,**
- en cas de non-respect par l'**Emprunteur** de ses engagements ou de déclaration inexacte de sa part concernant les Sanctions Internationales,
- en cas de perte par l'**Emprunteur** de plus de 50 % du capital social ou en cas de retrait de l'agrément particulier délivré par les Pouvoirs Publics,
- en cas de fusion, scission, dissolution, apport de tout ou partie de l'actif social de l'**Emprunteur** à une autre société, modifications statutaires, relatives notamment à la répartition et à la détention du capital dans la société, à la modification de la personne des associés disposant d'un pouvoir effectif au sein de la société,
- en cas de violation des statuts de l'**Emprunteur**, ou de leur modification sans que celle-ci ait été communiquée préalablement au **Prêteur**,
- en cas d'incident(s) de paiement(s) déclaré(s) à la Banque de France,
- lorsque le prêt est garanti par un organisme de cautionnement, et dans le cas où sans accord préalable du **Prêteur**, les fonds provenant de la vente du bien immobilier objet du prêt ne seraient pas affectés au remboursement des sommes restant dues.

La non-application immédiate d'un cas d'exigibilité ne vaudra pas renonciation à une mise en jeu ultérieure de cette clause.

## EXIGIBILITE DES AUTRES PRETS

La survenance d'un des cas d'exigibilité ci-dessus mentionnés entraînera de plein droit l'exigibilité des prêts consentis tant antérieurement que postérieurement au présent prêt.

## OBLIGATIONS D'INFORMATION INCOMBANT A L'EMPRUNTEUR

Tant que l'**Emprunteur** sera redevable d'une somme quelconque au titre du présent prêt à l'égard du **Prêteur**, il s'engage :
**à fournir au Prêteur :**
- annuellement et au plus tard six mois à compter de la date de l'arrêté comptable, tous les documents comptables et assimilés relatifs à la situation de l'entreprise (bilans, comptes de résultat, annexes, éventuellement balance, poste clients, carnet de commandes, état des stocks, et s'il y a lieu, rapport des commissaires aux comptes certifiant les comptes sociaux,.....).
Dans l'hypothèse où l'**Emprunteur** est une personne morale appartenant à un groupe de sociétés, il s'engage à fournir également les documents consolidés de l'ensemble du groupe six mois après la clôture de l'exercice.
- à tout moment, à la demande du **Prêteur** et dans les 21 jours de cette demande, toutes situations financières intermédiaires, tous documents et informations sur sa situation économique comptable et financière ainsi que sur celle de l'ensemble du groupe de personnes morales dont il fait éventuellement partie.

**à notifier immédiatement au Prêteur :**



Initiales : JP JG PB

- l'ouverture d'une procédure amiable ou de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de son entreprise ou de celle de la **Caution** ou encore celle de tout actionnaire détenant un tiers au moins de son capital social,
- toute décision de modification de la forme juridique de l'entreprise,
- la perte de la moitié de son capital,
- le changement de la personne de son représentant, la cession de la majorité de son capital social, ou de tout blocage du contrôle dudit capital.
- toute fusion, scission, absorption, apport partiel d'actif ou cessation d'activité.

**à informer le Prêteur dans les 8 jours de leur survenance :**
- de tout évènement susceptible d'affecter sensiblement le volume de ses engagements financiers et notamment d'accroître ceux-ci de plus de 20 % par rapport au volume du trimestre précédent,
- de tout fait susceptible de nuire aux droits et garanties du **Prêteur**,
- de toute décision de rupture ou de non-renouvellement des concours par une autre banque.

Les informations prévues au présent article devront être communiquées par écrit au **Prêteur** même si les évènements visés font par ailleurs l'objet d'une publication légale.

**FINANCEMENT A COURT TERME D'ATTENTE**

En cas de mise à disposition des fonds préalable d'un prêt à court terme d'attente ayant permis à l'**Emprunteur**, d'effectuer ses investissements sans retard, l'**Emprunteur** donne ordre au **Prêteur** de rembourser dès la réalisation du prêt, et nonobstant tout autre terme convenu, toutes les sommes dues au titre du financement à court terme d'attente, celui-ci ayant la même destination que le présent prêt.

**PREUVE**

La preuve de la mise à disposition des fonds du prêt, de même que celle des remboursements, résultera des écritures du **Prêteur**.

**CONTROLE ET VERIFICATION**

Il est convenu que le **Prêteur** aura la possibilité et non pas l'obligation de procéder à tout moment à des opérations de vérification, contrôle, en vue de justifier que l'emploi des fonds est conforme à la destination du prêt.

**TAUX EFFECTIF GLOBAL**

Pour satisfaire aux prescriptions du Code de la Consommation, lors de la détermination du taux effectif global, peuvent être ajoutés au taux d'intérêt conventionnel, notamment le montant des frais de dossier, la prime assurance décès invalidité, les frais fiscaux, le coût des garanties. Les éléments non connus avec précision au moment de l'octroi du prêt, n'ont fait l'objet que d'une estimation.
Le taux effectif global, indiqué aux conditions financières et particulières, est calculé conformément à l'article L 314-1 du Code de la Consommation selon la méthode de calcul en vigueur à la date d'édition du présent document.

**FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments, ainsi que les indemnités auxquels pourront donner lieu les présentes et leurs suites seront à la charge exclusive de l'**Emprunteur**. Celui-ci mandate expressément le **Prêteur** pour faire le nécessaire.

**IMPOTS**

Les taxes ou impôts qui viendraient grever le présent prêt avant qu'il ne soit remboursé, devront s'ils n'ont pas été mis par la loi à la charge exclusive du **Prêteur**, être acquittés par l'**Emprunteur** en sus des sommes exigibles.

**CLAUSE DE CESSIBILITE**

L'**Emprunteur** reconnaît expressément que toute créance issue du prêt concerné, actuelle ou future, peut être librement cédée par le **Prêteur** sans formalité à un tiers tel qu'une banque centrale ou toute autre entité de refinancement des établissements de crédit nonobstant toute clause contraire figurant, le cas échéant, dans le/les Contrat(s) de Prêt(s).

**LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX, LE FINANCEMENT DU TERRORISME, LA CORRUPTION ET LA FRAUDE – RESPECT DES SANCTIONS INTERNATIONALES**

Le **Prêteur** est tenu de respecter les dispositions légales et réglementaires relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement du terrorisme et plus généralement, à exercer une vigilance constante sur les opérations effectuées par ses clients.
Le **Prêteur** est également tenu d'agir conformément aux lois et réglementations en vigueur dans diverses juridictions, en matière de sanctions économiques, financières ou commerciales, et de respecter toute mesure restrictive relative à un embargo, au gel des avoirs et des ressources économiques , à des restrictions pesant sur les transactions avec des individus ou entités ou portant sur des biens ou des territoires déterminés émises, administrées ou mises en application par le Conseil de sécurité de l'ONU, l'Union européenne, la France, les États-Unis d'Amérique (incluant notamment le bureau de contrôle des Actifs Etrangers rattaché au Département du Trésor, l'OFAC et le Département d'État ) et par des autorités locales compétentes pour édicter de telles sanctions (ci-après les « Sanctions Internationales »).
Dans le présent article, le terme « Personne Sanctionnée » désigne toute Personne qui fait l'objet ou est la cible de Sanctions Internationales, et le terme « Territoire Sous Sanction » désigne tout pays ou territoire qui fait l'objet ou dont le gouvernement fait l'objet d'un régime de Sanctions Internationales interdisant ou restreignant les relations avec ces pays, territoire ou gouvernement.

Déclarations de l'**Emprunteur** relatives aux Sanctions Internationales

L'**Emprunteur** déclare :
- que ni lui, ni à sa connaissance, aucune de ses filiales, aucun de leurs représentants légaux, administrateurs, dirigeants et employés respectifs :

(a) n'est une Personne Sanctionnée ;
(b) n'est une Personne:
1 - détenue ou contrôlée par une Personne Sanctionnée ;
2 - située, constituée ou résidente dans un Territoire Sous Sanction ;
3 - engagée dans une activité avec une Personne Sanctionnée ;
4 - ayant reçu des fonds ou tout autre actif d'une Personne Sanctionnée ;
5 - engagée dans une activité avec une Personne située, constituée ou résidente dans un Territoire Sous Sanctions.

Ces déclarations seront réputées être réitérées jusqu'au terme du présent contrat.

Engagements de l'**Emprunteur** relatifs aux Sanctions Internationales

L'**Emprunteur** s'engage :

- à informer sans délai le **Prêteur** de tout fait dont il aura connaissance qui viendrait à rendre inexacte l'une ou l'autre de ses déclarations relatives aux Sanctions Internationales figurant dans le présent contrat.
- à ne pas utiliser directement ou indirectement les fonds prêtés et à ne pas prêter, apporter ou rendre autrement disponibles ces fonds à (l'une de ses filiales, joint-ventures ou) toute autre Personne pour toute opération qui aurait pour objet ou pour effet le financement ou la facilitation des activités ou des relations d'affaire :
(a) avec une Personne Sanctionnée ou avec une Personne située dans un Territoire Sous Sanction ou,
(b) susceptibles de constituer d'une quelconque manière une violation des Sanctions Internationales par toute Personne, y compris pour toute Personne participant au présent contrat.
- à n'utiliser aucun revenu, fonds ou profit provenant de toute activité ou opération réalisée avec une Personne Sanctionnée ou avec toute Personne située dans un Territoire Sous Sanction dans le but de rembourser ou payer les sommes dues au Prêteur au titre du présent contrat.
- à communiquer immédiatement tout justificatif qui pourrait être demandé par le **Prêteur** pour lui permettre de conclure à l'absence de risque d'infraction aux sanctions internationales.
Tant que le client n'a pas fourni les justificatifs demandés par le **Prêteur** pour lui permettre de conclure à l'absence de risques d'infraction aux sanctions internationales ou que les justificatifs ne sont pas jugés suffisants, le Prêteur se réserve le droit de suspendre le déblocage des fonds.
Le **Prêteur** se réserve le droit de suspendre le déblocage des fonds lorsque, selon son analyse, l'opération objet du financement serait susceptible de constituer une infraction à une règle relevant des sanctions internationales.
Le **Prêteur** peut également être amené à réaliser des investigations dans le cadre du financement envisagé qui pourrait selon son analyse, être susceptible de constituer une infraction à une règle relevant des sanctions internationales conduisant le cas échéant à retarder ou suspendre le déblocage des fonds.

**INFORMATIQUE ET LIBERTES FICHIER ET PARTAGE DU SECRET BANCAIRE**

Les données à caractère personnel recueillies par le **Prêteur**, en qualité de responsable du traitement, dans le cadre de la mise en place du présent financement, sont nécessaires pour l'octroi du/des crédit(s), objet du présent financement, pour la souscription de l'assurance décès invalidité le cas échéant, pour la constitution des garanties éventuelles ainsi que pour la gestion et le recouvrement du/des crédit(s). Elles seront conservées pour une durée correspondant à la durée de la relation contractuelle ou de la relation d'affaire, augmentée des délais nécessaires à la liquidation et à la consolidation des droits, ainsi que des durées de prescription et d'épuisement des voies de recours, et des délais légaux d'archivage.
Il est précisé que, conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et tous textes subséquents, ces données pourront faire l'objet de traitements informatisés par la Caisse Régionale pour les finalités suivantes : connaissance de l'**Emprunteur** et, le cas échéant, du(des) garant(s), gestion de la relation bancaire et financière, octroi de crédits, gestion des produits et services, constitution et gestion des garanties éventuelles, recouvrement, études statistiques, évaluation et gestion du risque, lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, sécurité et prévention des impayés et de la fraude. Les opérations et données personnelles de l'**Emprunteur** et, le cas échéant, du(des) garant(s), sont couvertes par le secret professionnel auquel la Caisse Régionale est tenue. Toutefois, pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires, la Caisse Régionale peut devoir communiquer des informations notamment à des organismes officiels, des autorités judiciaires ou administratives, légalement habilitées en France comme dans les pays qui sont destinataires de données personnelles. Les données personnelles recueillies et leurs mises à jour éventuelles seront, le cas échéant, communiquées à :
- toute entité du Groupe Crédit Agricole, en cas de mise en commun de moyens ou de regroupement des sociétés,
- une ou plusieurs sociétés du Groupe Crédit Agricole, chargées de la gestion et de la prévention des risques opérationnels (notamment évaluation du risque, lutte contre le blanchiment des capitaux) au bénéfice de l'ensemble des entités du Groupe,
- des partenaires de la Caisse Régionale pour permettre au titulaire des données à caractère personnel recueillies de bénéficier des prestations et/ou avantages du partenariat auquel il aura adhéré, le cas échéant,
- tout notaire instrumentaire, intervenant le cas échéant dans la formalisation du présent financement,
- des sous-traitants pour les seuls besoins de la sous-traitance.
La liste des entités du Groupe Crédit Agricole susceptibles d'être bénéficiaires des informations le(s) concernant pourra être communiquée à l'**Emprunteur** et, le cas échéant, au(x) garant(s) sur simple demande au service Réclamation de la Caisse Régionale, au siège social dont l'adresse figure en tête des présentes. Le titulaire des données à caractère personnel recueillies peut exercer immédiatement son droit d'opposition à quelque titre que ce soit. Il peut également, à tout moment, exercer son droit d'opposition et son droit d'accès et de rectification sur les données le concernant, tel qu'il est prévu par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, en contactant le service Réclamation de la Caisse Régionale, au siège social dont l'adresse figure en tête des présentes. Les frais de timbre seront remboursés au titulaire des données à caractère personnel recueillies sur demande de sa part.

**GARANTIE**

Les garanties offertes par l'**Emprunteur** à la sûreté du prêt sont indiquées aux conditions financières et particulières. L'**Emprunteur** ne pourra exiger la mise à disposition des fonds du crédit qu'après avoir fourni au **Prêteur** les garanties prévues.
Le **Prêteur** se réserve la possibilité au cours de la durée du crédit de demander à l'**Emprunteur** des garanties complémentaires si celles qui avaient été prises initialement venaient à disparaître ou à être modifiées dans leur existence et/ou consistance ou si la situation de l'**Emprunteur** venait à se modifier, sans préjudice de l'application des dispositions concernant l'exigibilité anticipée du prêt.

**ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

En cas de contestation sur l'exécution du contrat de prêt, sauf application de l'article 44 du nouveau code de Procédure Civile, le **Prêteur** pourra en cas de litige, saisir à son choix, outre la juridiction du lieu où demeure le défendeur, celle du lieu d'exécution du présent contrat mentionné à la clause « autorisation de prélèvement ».

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent contrat et ses suites, il est élu domicile pour le **Prêteur** en son Siège Social, pour l'**Emprunteur** et tout autre intervenant à l'acte, en leur domicile respectif, ou Siège Social.



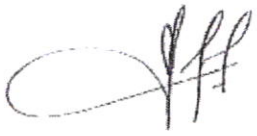
Initiales : JP JG

**SIGNATURE DU PRETEUR**

Référence du prêt : 00001590450

Représenté(e) par ARNAUD MERCERA

Habilité(e) à cet effet



Initiales :

RB OG JP

## SIGNATURE DE L'EMPRUNTEUR AVEC DECLARATION POUR L'ASSURANCE DECES INVALIDITE

Référence du prêt : 00001590450

(1) Nom de la personne morale emprunteuse
(2) Nom (jeune fille si mariée), prénom du/des représentants
(3) Tableau à compléter pour chaque candidat à l'assurance décès invalidité
(4) Si nantissement donné en garantie, faire précéder la signature de la mention « Bon pour nantissement »

S.A.S. INSTINCT

L'**Emprunteur** soussigné SAS INSTINCT .....(1)
Représenté par GOY JOFFREY .....(2)
Représenté par POLLET Jeremie .....(2)

Déclare :

- avoir pris connaissance des conditions financières, particulières et générales du présent contrat, de la notice d'information de l'assurance décès invalidité et connaître parfaitement les obligations qui en découlent.
- avoir pris connaissance du contenu du feuillet d'information de la convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) visant à améliorer l'accès à l'assurance des personnes présentant un risque de santé aggravé. Un feuillet est destiné à chaque personne demandant son adhésion au contrat d'assurance,
- autoriser le **Prêteur** à partager le secret bancaire sur les données personnelles recueillies, dans le cadre du présent financement, conformément aux termes de la clause « INFORMATIQUE ET LIBERTES FICHIER ET PARTAGE DU SECRET BANCAIRE » des conditions générales du présent financement. Les droits d'accès, de rectification et d'opposition s'exercent dans les conditions de ladite clause,
- que la ou les personne(s) désignée(s) ci-dessous demande(nt) son (leur) adhésion au contrat groupe Assurance-Décès-Invalidité (document distinct du présent contrat de prêt) et effectuera(ront) les formalités d'admission pour ce contrat. L'admission est subordonnée à l'acceptation de l'**Assureur**.

| Déclaration de demande d'adhésion à l'assurance décès invalidité (3) | | |
|---|---|---|
| **Nom Prénom** | **Date de naissance** | **Signature du candidat à l'assurance** |
| GOY Joffrey | 27/12/87 | |
| POLLET Jérémie | 15/07/90 | |

**DATE et SIGNATURE DE L'EMPRUNTEUR et cachet de la société (4)**

A. Levallois ..... le. 28/09/2008 .....

JG JP



Initiales :

**SIGNATURE DE LA CAUTION**

Référence des prêts : 00001590450

Monsieur GOY JOFFREY

**RECUEILLI(S) PAR ACTE(S) SEPARE(S)**

La **Caution** soussignée
- déclare avoir pris connaissance des conditions financières, particulières et générales du présent contrat et connaître parfaitement les obligations qui en découlent,
- autorise le **Prêteur** à partager le secret bancaire sur les données personnelles recueillies, dans le cadre du présent financement, conformément aux termes de la clause « INFORMATIQUE ET LIBERTES FICHIER ET PARTAGE DU SECRET BANCAIRE » des conditions générales du présent financement. Les droits d'accès, de rectification et d'opposition s'exercent dans les conditions de ladite clause.

(1) **Faire précéder la Signature de la mention :**
« En me portant caution de X ...(préciser les nom et prénoms de l'**Emprunteur**), dans la limite de la somme de 208 000,00 EUR (deux cent huit mille euros) couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de 108 mois, je m'engage à rembourser au **Prêteur** les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X...(préciser les nom et prénoms de l'**Emprunteur**) n'y satisfait pas lui-même ».

(1)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

**DATE ET SIGNATURE DE LA CAUTION :**
*Préciser les nom et prénoms du signataire en dessous de la signature.*

A ....., le .....

(2) **Faire précéder la Signature de la mention :**
« En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du code civil et en m'obligeant solidairement avec X.... (Préciser les nom et prénoms de l'**Emprunteur**), je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement X... (Préciser les nom et prénoms de l'**Emprunteur**) ».

(2)
.....
.....
.....
.....
.....

**DATE ET SIGNATURE DE LA CAUTION :**
*Préciser les nom et prénoms du signataire en dessous de la signature.*

A ....., le .....

Initiales : JP JG RB

**SIGNATURE DE LA CAUTION**

Référence des prêts : 00001590450

Monsieur POLLET JEREMIE

RECUEILLI(S) PAR
ACTE(S) SEPARE(S)

La **Caution** soussignée
- déclare avoir pris connaissance des conditions financières, particulières et générales du présent contrat et connaître parfaitement les obligations qui en découlent,
- autorise le **Prêteur** à partager le secret bancaire sur les données personnelles recueillies, dans le cadre du présent financement, conformément aux termes de la clause « INFORMATIQUE ET LIBERTES FICHIER ET PARTAGE DU SECRET BANCAIRE » des conditions générales du présent financement. Les droits d'accès, de rectification et d'opposition s'exercent dans les conditions de ladite clause.

(1) **Faire précéder la Signature de la mention :**
« En me portant caution de X ...(préciser les nom et prénoms de l'**Emprunteur**), dans la limite de la somme de 208 000,00 EUR (deux cent huit mille euros) couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de 108 mois, je m'engage à rembourser au **Prêteur** les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X...(préciser les nom et prénoms de l'**Emprunteur**) n'y satisfait pas lui-même ».

(1)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

**DATE ET SIGNATURE DE LA CAUTION :**
*Préciser les nom et prénoms du signataire en dessous de la signature.*

A ....., le .....

(2) **Faire précéder la Signature de la mention :**
« En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du code civil et en m'obligeant solidairement avec X.... (Préciser les nom et prénoms de l'**Emprunteur**), je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement X... (Préciser les nom et prénoms de l'**Emprunteur**) ».

(2)
.....
.....
.....
.....
.....

**DATE ET SIGNATURE DE LA CAUTION :**
*Préciser les nom et prénoms du signataire en dessous de la signature.*

A ....., le .....

RB

JG JP



Initiales :

MONSIEUR POLLET JEREMIE

# La Convention AERAS
# S'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé

Vous trouverez ci-dessous une information sur la convention AERAS, révisée au 2 septembre 2015, qui permet de faciliter l'accès au crédit des personnes présentant un risque aggravé de santé.

**Qui est concerné et qu'est-ce qu'un risque aggravé de santé ?**
Si vous souhaitez emprunter pour un crédit à la consommation, immobilier ou professionnel, vous aurez souvent à souscrire une assurance emprunteur pour vous protéger (vous-même et vos héritiers) ainsi que la banque contre les risques de décès et d'invalidité.
Un **risque aggravé de santé** signifie que votre état de santé ou votre handicap ne vous permet pas d'obtenir une couverture d'assurance aux conditions standards.

**Informations sur les données de santé - Droit à l'oubli**
Vous devez répondre à l'ensemble des questions figurant sur le questionnaire de santé de façon complète, précise et sincère.
La Convention AERAS révisée le 2 septembre 2015 a instauré un « droit à l'oubli » : pour tout contrat de crédit souscrit depuis cette date, et sous certaines conditions, vous n'avez pas à déclarer sur le questionnaire les informations relatives à une pathologie cancéreuse si son protocole thérapeutique est terminé depuis plus de 10 ans et s'il n'y a pas eu de rechute (ce délai est ramené à 5 ans pour les cancers diagnostiqués avant le 18ème anniversaire).
Par ailleurs, il a été mis en place une grille de référence permettant une acceptation sans surprime et sans exclusion de l'affection pour certains cancers et d'autres pathologies spécifiques, qui seront donc à déclarer (liste publiée sur le site http://www.aeras-infos.fr/).

**Qu'en est-il de la confidentialité des informations de santé que vous donnez ?**
Vous êtes censé répondre seul au questionnaire de santé (formulaire papier ou déclaration informatique sécurisée). Par souci de confidentialité, votre conseiller bancaire ne vous assistera qu'à votre demande.
Le questionnaire de santé comporte des questions précises sur des événements relatifs à votre état de santé et ne peut pas faire référence aux aspects intimes de votre vie privée. Vous pourrez insérer votre questionnaire, une fois rempli, dans une enveloppe cachetée et seul le service médical de l'assureur en prendra connaissance. S'il a besoin d'informations complémentaires, il prendra contact avec vous pour vous demander des examens médicaux spécifiques.

**Les crédits à la consommation**
Si vous souhaitez un crédit à la consommation destiné à un achat précis (objet du prêt spécifié dans l'acte ou justificatif à fournir éventuellement à la banque. Exemple : prêt « spécial auto ») et sous réserve de respecter les conditions suivantes, vous n'aurez pas à compléter de questionnaire de santé :
- vous êtes âgé au maximum de 50 ans,
- la durée du crédit est inférieure ou égale à 4 ans (différé de remboursement éventuel inclus),
- le montant cumulé de vos crédits entrant dans cette catégorie ne dépasse pas 17 000 euros *(seuil en vigueur au 2 septembre 2015)*.

Les découverts ou crédits renouvelables n'entrent pas dans cette définition.

**Les prêts immobiliers et les prêts professionnels**
Si votre état de santé ne vous permet pas d'être assuré par le contrat de base, votre dossier sera **automatiquement** examiné à un 2ème niveau par un service médical spécialisé. Si, à l'issue de cet examen, une proposition d'assurance ne peut toujours pas vous être faite, votre dossier sera examiné **automatiquement** par un 3ème niveau, national, constitué d'experts médicaux de l'assurance. Cet ultime examen ne concerne que les prêts immobiliers et les prêts professionnels répondant aux conditions suivantes :
- vous êtes âgé au plus de 70 ans en fin de prêt (veille du 71ème anniversaire),
- l'encours maximum de vos crédits assurés ne dépasse pas 320 000 euros, les crédits relais étant exclus de ce plafond lorsqu'il s'agit de l'acquisition de la résidence principale.

***A savoir : une proposition d'assurance de 2ème ou 3ème niveau est normalement plus coûteuse que le tarif standard pour prendre en compte le risque analysé.***

**Que se passe-t-il si, en raison de mon état de santé et de mes revenus, le coût de l'assurance est trop élevé ?**
La convention a prévu la prise en charge d'une partie des surprimes éventuelles pour les personnes aux revenus modestes (achat d'une résidence principale ou prêt professionnel). Vous bénéficierez de ce dispositif si votre revenu ne dépasse pas un plafond fixé en fonction du nombre de parts de votre foyer fiscal et du Plafond Annuel de la Sécurité Sociale (PASS) :
- revenu ≤ 1 fois le PASS si votre nombre de parts est de 1,
- revenu ≤ 1,25 fois le PASS, si votre nombre de parts est de 1,5 à 2,5,
- revenu ≤ 1,5 fois le PASS, si votre nombre de parts est de 3 ou plus.

Si vous entrez dans une des catégories ci-dessus, votre prime d'assurance ne représentera pas plus de 1,4 point dans le taux effectif global de votre emprunt.
Sous réserve des conditions de revenus précédentes, les prêts à taux zéro plus (PTZ+) accordés aux emprunteurs de moins de 35 ans bénéficient intégralement du dispositif d'écrêtement.

**Que prévoit la convention AERAS pour le risque d'invalidité ?**
Dès que cela est possible pour un crédit immobilier ou professionnel, les assureurs se sont engagés à vous proposer une assurance invalidité spécifique correspondant à une incapacité professionnelle couplée à une incapacité fonctionnelle atteignant un taux d'au moins 70 %, et ce dès le contrat de premier niveau. Lorsque la garantie spécifique n'est pas possible, les assureurs s'engagent à proposer au minimum la couverture du risque de perte totale et irréversible d'autonomie.

**Suis-je obligé d'accepter le contrat d'assurance proposé par ma banque ?**
Si le contrat d'assurance de votre banque ne vous convient pas, vous pouvez en proposer un autre. Les banques se sont engagées à accepter un contrat d'assurance emprunteur externe dès lors que ce contrat présente toutefois un niveau de garantie équivalent au contrat de votre banque.
Depuis le 1er octobre 2015, les banques affichent leurs exigences en matière d'assurance emprunteur sur leur site internet. Lors d'une simulation de crédit, votre conseiller vous remettra une Fiche Standardisée d'Information (FSI) et une fiche personnalisée indiquant les exigences minimales souhaitées. Si le banquier n'accepte pas le contrat que vous proposez, il doit motiver sa décision de refus. Les conditions d'emprunt seront les mêmes quoi qu'il arrive.

JG JP

RB

**Quel est le délai de traitement des demandes avec la convention AERAS ?**
Il est fortement conseillé d'anticiper la question de l'assurance si vous pensez présenter un risque aggravé de santé. Pour un dossier complet, les professionnels de l'assurance et de la banque se sont engagés à donner une réponse à votre demande dans un délai de 3 semaines maximum pour la réponse de l'assureur et 2 semaines maximum pour celle de la banque après connaissance de votre acceptation de la proposition de l'assurance.
Ainsi, avant même d'avoir signé une promesse de vente ou que votre demande de prêt soit complétée, vous pourrez déposer une demande de couverture, auprès de votre banque ou d'un assureur. Cette anticipation vous permettra d'avoir une décision d'assurance avant que votre projet immobilier soit achevé.
Si vous obtenez un accord d'assurance pour un prêt immobilier, cet accord est valable 4 mois, et il reste acquis même si, pendant ces 4 mois, le logement financé par le crédit a changé.
Les professionnels de la banque se sont engagés à vous informer par écrit de tout refus de prêt qui aurait pour seule origine un problème d'assurance.

**Que faire si l'accord de l'assurance ne peut être obtenu ?**
Si l'assurance vous est refusée, vous pouvez, soit directement, soit par intermédiaire d'un médecin de votre choix, prendre contact avec le médecin de l'assureur, pour obtenir des précisions sur les raisons médicales du refus.
Sans assurance emprunteur pour garantir le prêt (ou si ses garanties apparaissent insuffisantes pour le succès de votre opération), la banque va encore chercher le moyen de vous permettre de réaliser votre projet. Elle essaiera de trouver avec vous, à la place de l'assurance, une garantie alternative ou complémentaire. Dans tous les cas, c'est la banque qui appréciera la valeur de cette garantie.

**Information complémentaire sur les garanties alternatives :**

***Comment les prêts sont-ils généralement garantis pour assurer la réussite de l'opération ?***
- D'une part, via l'assurance emprunteur souscrite lors de la mise en place d'un prêt qui apporte une protection à l'emprunteur, sa famille et ses ayants droits. En effet, en cas de décès ou de maladie, l'assurance permet d'éviter des difficultés financières pouvant conduire à la mise en vente du bien financé afin de rembourser le prêteur. Sans cela, l'emprunteur et sa famille seraient dans une situation délicate.
- D'autre part, via une garantie prise sur le bien financé (hypothèque) ou une caution mutuelle délivrée par un organisme spécialisé qui couvre le risque général de non-remboursement du prêt et protège le prêteur. Elle ne doit donc jouer qu'en dernier recours car elle peut aboutir à la saisie du bien.
- Ainsi, la combinaison d'une assurance adaptée et d'une garantie sur le bien permet à l'emprunteur en risque aggravé de santé d'emprunter plus sereinement sans inquiétude du devenir de son logement en cas d'aggravation de son état de santé ou de décès.

***Dans quels cas le recours aux garanties alternatives peut-il être nécessaire ?***
- Soit lorsqu'aucune solution n'a été trouvée ou que son coût est trop élevé.
- Soit la couverture partielle d'assurance trouvée par l'emprunteur est insuffisamment protectrice pour l'emprunteur et sa famille afin d'assurer la réussite de l'opération.
- Dans ces cas si des difficultés surviennent dans le remboursement du prêt, la garantie alternative sera mise en jeu en priorité et permettra d'éviter la réalisation de l'hypothèque ou le recours à la caution mutuelle.

***Quelles sont les conditions favorisant l'acceptation des garanties alternatives par le prêteur ?***
Une garantie alternative doit offrir la même sécurité que l'assurance pour le prêteur et l'emprunteur. Ainsi, elle doit à tout moment :
- Avoir une valeur permettant de prendre en charge soit une partie des remboursements périodiques soit tout ou partie du capital restant dû. Ainsi, les garanties alternatives qui n'ont pas une valeur constante (par exemple des valeurs mobilières) seront analysées d'une manière spécifique par le prêteur en fonction des variations qu'elles peuvent subir.
- Pouvoir être mise en jeu aisément dès que des difficultés surviennent dans le remboursement du prêt.
A titre illustratif, liste des principales garanties alternatives envisageables :
- Caution d'une ou plusieurs personne(s) physique(s). Le prêteur vérifiera attentivement que la situation financière de la caution lui permette de faire face aux engagements pour lesquels elle se porte caution ainsi qu'à ses propres engagements.
- Hypothèque sur un autre bien immobilier appartenant à l'emprunteur (résidence secondaire, logement locatif…) ou à un tiers.
- Nantissement de portefeuille de valeurs mobilières (actions, obligations, OPCVM, PEA…) ou de contrat(s) d'assurance vie appartenant à l'emprunteur ou à un tiers.
- Délégation de contrat(s) de prévoyance individuelle.
Attention : La nature de ces contrats étant très variable, leur acceptation doit être soumise à une analyse approfondie au cas par cas. Les contrats libres à adhésion facultative doivent être maintenus pendant toute la durée du prêt. Les contrats de prévoyance employeur sont soumis aux aléas du contrat de travail, ils n'offrent que rarement la sécurité requise pour l'emprunteur et sa famille.

L'information ci-dessus n'a pas de caractère contractuel. Chaque situation étant spécifique, seule une analyse personnalisée permettra à l'emprunteur et au prêteur d'examiner les différentes solutions possibles et de retenir celle qui est la plus pertinente et la mieux adaptée à votre situation et à votre projet. Cette information évoque principalement le crédit immobilier mais la convention AERAS s'applique également aux prêts professionnels.
N'hésitez pas à interroger votre interlocuteur habituel pour obtenir son avis sur toute autre solution qui ne figurerait pas dans cette information.

**Où puis-je m'informer sur la convention AERAS ?**
Auprès du référent AERAS de votre banque, auprès des médecins, des organismes de santé et sociaux, des professionnels de l'immobilier et des notaires, sur lesclesdelabanque.com, aeras-infos.fr (site officiel de la convention AERAS) et sur les sites des établissements de crédit. Un serveur vocal national d'information sur la convention AERAS est également à votre disposition 7j/7 et 24h/24 au n° **0801 010 801** (service et appel gratuits).

**Que faire en cas de litige ?**
Si le litige concerne l'assureur, il existe un médiateur spécifique indiqué sur votre contrat.
Si le litige concerne la banque, adressez-vous à votre agence, puis au service relations clientèle de votre banque. Si le litige persiste, écrivez alors au médiateur de la banque dont les coordonnées figurent sur les relevés de compte ou sur la plaquette tarifaire.

Si vous pensez que la convention AERAS n'a pas été appliquée correctement, vous pouvez contacter directement la Commission de médiation de la Convention AERAS. Elle facilite la recherche d'un règlement amiable du différend et favorise le dialogue si besoin entre votre médecin et le médecin conseil de l'assureur. Ecrivez à l'adresse suivante en joignant les copies de tous les documents utiles :
***Commission de médiation de la convention AERAS - 61, rue Taitbout - 75009 PARIS***

Proposé par PREDICA (S.A. au capital entièrement libéré de 997 087 050 €, entreprise régie par le Code des assurances, siège social : 50-56, rue de la Procession – 75015 PARIS, 334 028 123 RCS Paris) et remis par votre Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel ou sa filiale dont vous pouvez consulter les mentions légales sur son site internet.

RB



JG JP

De convention expresse entre les parties, le prix de cession est séquestré ainsi qu'il sera dit ci-après aux fins de respect du délai légal d'opposition des créanciers du Cédant à la remise du prix.

## BLOCAGE DUPRIX

Le prix est bloqué au minimum cent cinq jours à compter du jour de la signature de l'acte de cession.

| | Point de départ |
|---|---|
| Formalités : | DELAIS |
| Publication au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales) | + 15 jours de la cession |
| Déclaration de vente à l'administration fiscale | + 45 jours de la publication au BODACC |
| Période de solidarité fiscale | + 90 jours du lendemain de la déclaration à l'administration fiscale |
| ENSEMBLE | 105 JOURS |

## CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Aux termes du compromis de vente, Maitre Éric DUROUX domicilié **34 rue Popincourt - 75011 Paris**, a été désigné par les parties en qualité de tiers séquestre du prix du fonds de commerce vendu.

De convention expresse entre les parties, et pour garantir le Cessionnaire du rapport des mainlevées et certificats de radiation de tous privilèges, inscriptions ou oppositions ou empêchements, la totalité des fonds déposés est affectée à titre de gage et nantissement au profit du Cessionnaire qui accepte.

Les parties, dans leur intérêt commun, confère au séquestre, qui accepte, le mandat irrévocable suivant :

- Affecter lesdits fonds au paiement des créanciers inscrits et opposants ;
- Vider ses mains entre celles du Cédant hors la présence et sans le concours du Cessionnaire, après expiration tant du délai d'opposition visé à l'article L.141-12 du Code de Commerce que du délai fiscal résultant de la combinaison des dispositions des articles 201 et 1684 du C.G.I. et aussi justification :

1) des mainlevées et radiations totales de toutes les inscriptions qui pourraient se révéler comme grevant le fonds de commerce ;
2) de la mainlevée totale de toute opposition formée, comme aussi après remboursement ou règlement des frais et vacations de levée des états, mainlevées et radiations des privilèges, mainlevées

DG JP RB

d'oppositions, frais, vacations et honoraires pour le mandat de séquestre et éventuellement de répartiteur.

En cas d'insuffisance du prix pour régler les créanciers privilégiés et opposants, et après échec d'une tentative de répartition amiable, le séquestre pourra, à l'expiration du délai de trois mois prévu par l'article 19 de la loi du 29 Juin 1935, à défaut par les parties de le faire, se pourvoir devant Monsieur le Président du Tribunal de Commerce statuant en matière de référé pour être déchargé de sa mission de séquestre entre les mains de qui il appartiendra ;

Le séquestre sera, de plein droit, déchargé de sa mission :

- soit par le règlement des créances révélées et des frais et honoraires, le tout dans les conditions sus indiquées, puis le versement du reliquat disponible au Cédant ;
- soit par la remise, entre les mains de la personne désignée par le Juge des référés, dans les conditions précisées ci-dessus, de la somme consignée entre ses mains, sauf déduction de tous frais, honoraires et créances qu'il aurait jusque là réglés.

Les frais et honoraires de séquestre seront à la charge du Cédant.

## Charges et conditions

La présente cession est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit applicables en pareille matière et notamment celles suivantes que chacune des parties s'oblige à exécuter, savoir :

### A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE

Il s'engage à :

✓ Prendre le fonds avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant dans l'état où le tout se trouve actuellement sans recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit.

Acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance, les contributions, droits, impôts et taxes et, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure si elle est due et la contribution économique territoriale et autres charges de toute nature auxquelles le fonds peut ou pourra être assujetti.

Le Cessionnaire rembourse au Cédant la contribution économique au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

✓ En ce qui concerne les assurances

Pour la couverture des divers risques liés à l'exploitation du fonds de commerce présentement cédé, une nouvelle police d'assurance a été souscrite par le Cessionnaire auprès d'**Allianz ProfilPro** contre les risques de dommages et tous risques habituellement couverts pour l'exploitation dudit fonds de commerce.

JG JP RB

✓ Occupation du domaine public - droit de terrasse

Le cédant bénéficie de la mairie de Levallois Perret, dans le cadre de l'exploitation du fonds d'un droit de terrasse sur le domaine public. Cette autorisation délivrée à titre rigoureusement personnel est annulée de plein droit par la cession.

En conséquence, le cessionnaire devra faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

✓ Abonnements

Le cessionnaire fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le Cédant, notamment, s'ils existent pour le service de l'eau, de l'électricité ou du téléphone, de manière que le Cédant ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Cédant s'interdit de demander la mutation de la ligne téléphonique, adresse courriel, ainsi que ligne de télécopie desservant les locaux où est exploité le fonds de commerce et utilisées pour son exploitation, il s'engage à en faciliter le transfert au profit du Cessionnaire, les frais de transfert étant supportés par ce dernier.

✓ De recevoir à partir du jour de l'entrée en jouissance la correspondance adressée au nom du Cédant au siège du fonds vendu et de remettre à ce dernier sa correspondance personnelle et ce sans délai.

## A LA CHARGE DU CEDANT

Le cédant s'oblige à garantir, conformément aux articles 1644 et 1645 du Code civil, l'entière exactitude des énonciations du présent acte relatives à l'origine de propriété, aux charges et inscriptions grevant le fonds, aux chiffres d'affaires et résultats d'exploitation.

Faire son affaire personnelle des contrats d'assurance par suite de la nouvelle police d'assurance souscrite par le Cessionnaire.

## Infiltrations d'eau

Il est rappelé que le compromis de vente en date du 12 juin 2018 faisait mention d'infiltrations d'eau sur le plafond du local commercial provenant de l'appartement situé au 1er étage. Aux termes dudit compromis, le cédant devait faire diligence pour déterminer l'origine de la fuite et procéder aux travaux nécessaires.

Le cédant déclare que les travaux ont été effectués ce que confirme le cessionnaire. **(Annexe 5 photo du plafond)**

JG JP

**Charges de nettoyage et entretien**

Le Cédant souligne qu'il a réalisé les travaux d'entretien suivants :

- Bac à graisses
- Hotte de cuisine
- Extraction de la cuisine
- Contrôle des extincteurs

Ainsi qu'il résulte de factures. **(Annexe 6).**

Cellule de refroidissement

Il est rappelé que lors de la signature du compromis il a été constaté que la cellule de refroidissement était en panne et que le vendeur en faisait son affaire personnelle de la réparation. Le Cédant informe le Cessionnaire de l'attente de la réception de pièces.
Pour le cas où dans un délai d'un mois la réparation ne serait toujours pas faite le Cessionnaire se charge de faire le nécessaire.
De convention expresse, il est souligné que le Cédant en supporte le coût.

**Conformité électrique**
Une copie du rapport du comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité, dit Consuel, est annexé, lequel indique que l'installation électrique est conforme aux normes actuellement en vigueur. **(Annexe 7).**

## MARCHANDISES - MARCHES ET CONTRATS

Le stock de marchandise n'est pas repris.

Le Cessionnaire à l'exception des contrats conclus avec les compagnies concessionnaires de services publics, ne reprend aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestations de services, ni contrats d'exclusivité, de publicité ou de gardiennage.
Le Cédant s'engage à résilier à ses frais tous les contrats pouvant exister à ce jour concernant l'exploitation du fonds au plus tard dans le mois suivant les présentes.

## PERSONNEL DU FONDS

Le Cédant déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation du fonds objet des présentes et qu'il n'y a pas matière à application de l'article L1224-1 du code du travail.
Toutefois, dans l'hypothèse où un tiers viendrait à prétendre à l'encontre de l'acquéreur à l'existence et à la poursuite d'un contrat de travail ayant une origine antérieure à la présente cession,

JG JP RB

Le Cédant s'oblige:

- à faire son affaire personnelle d'un tel recours et à en supporter toutes les conséquences sans aucune exception, ni réserve, le tout d'une manière à ce que le cessionnaire ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

## DECLARATIONS OBLIGATOIRES

1) Inscriptions de privilège - Nantissement

Le Cédant déclare que le fonds de commerce sis 46 rue Marius Aufan 92300 Levallois Perret est grevé des inscriptions de privilège ou de nantissement suivants, comme l'atteste l'Etat des inscriptions du Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre à jour au 5 octobre 2018, ci-après reproduit **(Annexe 8)** :

# SAN LORENZO

504 713 918R.C.S. NANTERRE
**Adresse :** 34 Rue LOUIS ROUQUIER
92300 LEVALLOIS PERRET
Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE

| Type d'inscription | Nombre d'inscriptions | Fichier à jour au | Sommes conservées |
|---|---|---|---|
| **Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires** | 1 | 04/10/2018 | 1 945,00 € |

**Inscription du 22 juin 2016 Numéro 4574**

Montant de la créance : 1 945,00 EUR
Organisme créancier : KLESIA Retraite ARRCO
4-22 Rue Marie-Georges Picquart 75017 PARIS

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)** | 1 | 04/10/2018 | 69 000,00 € |

**Inscription du 22 décembre 2015 Numéro 1187**

Montant de la créance : 69 000,00 EUR
Fonds de : Restaurant brasserie glacier salon de thé restauration rapide pi
En date du : 17 décembre 2015

Au profit de : SOCIETE GENERALE
29 Boulevard HAUSSMANN 75009 PARIS
Election de domicile : EN SON AGENCE,
ESPACE CHARLES DE GAULLE 92000 NANTERRE.

OG JP RB

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Privilèges du Trésor Public** | Néant | 04/10/2018 | - |
| **Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire** | Néant | 04/10/2018 | - |

Le Cédant s'engage à procéder à en rapporter mainlevée et radiation dans les trois mois de la publication de la cession au BODACC ainsi que pour d'autres qui pourraient être levées dans le cadre de la mission du Séquestre.

2) Chiffres d'affaires et résultats d'exploitation

Les chiffres d'affaires et les résultats réalisés par la société SAN LORENZO ont été les suivants :

- **Chiffres d'affaires** :

| | |
|---|---|
| Exercice clos le 31 décembre 2017 | 157 962 € |
| Exercice clos le 31 décembre 2016 | 208 560 € |
| Exercice clos le 31 décembre 2015 | 119 775 € |

- **Résultats d'exploitation** :

| | |
|---|---|
| Exercice clos le 31 décembre 2017 | -13 324 € |
| Exercice clos le 31 décembre 2016 | -40 646 € |
| Exercice clos le 31 décembre 2015 | -52 836 € |

Pour la période courant du 1er janvier au 30 septembre 2018 :

**Chiffre d'affaires : 75.544,28 € HT**

En raison de la clôture de l'exercice au 31 décembre 2018, le Cédant ne peut déjà produire de résultats comptables, il ne peut donc être satisfait aux dispositions de la loi du 29 juin 1935 codifié sous les articles L.141-1 et suivants du Code de commerce pour le cas où ces dernières s'appliqueraient aux présentes.
En conséquence, le Cessionnaire déclare que le défaut d'énonciation qui ne répond pas à la protection visée à l'article L.141-1 du Code de Commerce pour le cas où celui-ci aurait vocation à s'appliquer aux présentes, ne lui cause aucun préjudice.

Le Cédant déclare que ces chiffres d'affaires ont été entièrement réalisés par l'activité propre de la société.

JG JP RB

Sa comptabilité est tenue par la société d'Expertise libérale BL Expertise Ile de France 21 bis rue Jean Moulin 95700 ROISSY EN France.

Le Cessionnaire déclare s'être par ses investigations personnelles informé et rendu compte des potentialités du fonds de commerce et avoir pris connaissance de la situation des commerces concurrents voisins du fonds présentement cédé. Il déclare avoir eu connaissance de ces éléments lors de la négociation des présentes et être parfaitement éclairé sur le type et les caractéristiques de la clientèle du fonds ainsi que sur les méthodes commerciales du cédant.

3) Livres de comptabilité

Le Cédant s'engage à tenir à la disposition du cessionnaire ses livres de comptabilité pendant un délai de trois années à compter de son entrée en jouissance.

## DECLARATIONS DIVERSES SUR LA SITUATION GENERALE DU FONDS

**Le Cédant déclare :**

- que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds ;
- que le fonds de commerce présentement vendu n'est frappé d'aucun arrêt de fermeture pour infractions aux dispositions relatives au contrôle économique ou de Police ;
- qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel le fonds est exploité n'est frappé d'aucune servitude et qu'il n'existe aucun plan ou projet d'urbanisme, ni aucun projet commercial, susceptible de nuire à l'exercice normal du commerce exploité dans le fonds cédé ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire ou cessation de paiement, ni susceptible de l'être ;
- que toutes les installations du fonds de commerce cédé sont en état d'usage, notamment celles de distribution d'eau, d'électricité, de chauffage ;
- qu'il n'a reçu aucune sommation d'effectuer des travaux de mise en conformité des locaux dans lesquels le fonds de commerce présentement cédé est exploité. Que les injonctions antérieures en matière de mises aux normes ou en conformité que le cédant aurait pu recevoir, ont été entièrement satisfaites quant aux obligations qu'elles pouvaient contenir.
- que le fonds de commerce présentement cédé constitue un établissement principal et qu'il ne possède pas d'autre établissement ayant la même activité ;

**Le Cessionnaire, déclare, en ce qui le concerne :**

- Avoir examiné à sa convenance les locaux, les installations, équipements et matériels garnissant le fonds ainsi que les bilans et comptes de résultat du cédant dudit fonds de commerce se référant aux trois dernières années précédant la cession du fonds de commerce ;
- Ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale ou réglementée, ni être frappée d'aucune incapacité d'exercer le commerce objet des présentes ;
- Connaître les normes actuelles d'hygiène, de salubrité, de sécurité et d'inspection du travail relatives aux établissements de cette nature ;

JG JP

- Qu'il devra procéder à la mutation de la licence Restaurant à son profit ;
- Qu'il est informé que la Loi n° 2006-396 du 31 mars 2006 a inséré l'article L 3332-1-1 dans le Code de la Santé Publique aux termes duquel une formation spécifique doit obligatoirement être dispensée à toute personne déclarant l'ouverture, la mutation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de deuxième, troisième et quatrième catégorie ou à toute personne déclarant un établissement pourvu de la « petite licence restaurant » ou de la « licence restaurant » ;

Article L.3332-1-1

> *« Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de deuxième, troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant ".*
>
> *(...) Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix années. À l'issue de cette période, la participation à une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité du permis d'exploitation pour une nouvelle période de dix années ».*

Il est souligné que le Cessionnaire a suivi cette formation auprès de la chambre de commerce et d'industrie départementale de Paris et un permis d'exploitation lui a été délivré en date du 5 septembre 2018.

Dans les quinze jours qui précèderont l'entrée en jouissance du fonds de commerce objet des présentes, le bénéficiaire devra déclarer la mutation de la licence et du fonds de commerce auprès de la Mairie. Cette déclaration sera effectuée à la diligence exclusive du Cessionnaire sans recours contre le Cédant.

- ✓ Le Cessionnaire déclare également avoir connaissance en cas de préparation de denrées animales ou d'origine animale de l'obligation déclarative de son activité auprès de la Direction Départementale de la Protection des Populations (DDPP) et de l'obligation de formation au « paquet hygiène » conformément au règlement (CE) n°852/20004 du 24 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires.

- ✓ Qu'il est informé également de la formation obligatoire hygiène alimentaire qui depuis le 1er octobre 2012 oblige les responsables d'établissement de restauration commerciale relevant des activités de restauration de quelque type que ce soit, à avoir dans leur effectif au moins une personne justifiant d'une formation spécifique en matière d'hygiène alimentaire adaptée à leur activité conformément à l'article L.233-4 du Code Rural et de Pêche Maritime.

JG JP

## SITUATION DES LOCAUX

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.
A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques : (article L125-5 du Code de l'Environnement).

Les informations mises à disposition par le Préfet font mention de l'existence sur la commune de LEVALLOIS PERRET d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 9 janvier 2004 pour le risque d'inondation.

En revanche, la commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques miniers et est située en Zone 1 (très faible) concernant la sismicité.

La commune n'est pas impactée par les risques miniers.

L'état des risques naturels et technologiques pris en application de l'article R125-26 du code de l'environnement est remis au cessionnaire. **(Annexe 9)**.

Réglementation sur l'amiante

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ci-dessus n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante.

Luttes contre les termites

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions des articles L.133-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'obligation qu'il leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans le bâtiment dans lequel se trouve les locaux objet des présentes en application de l'article L.133-4 dudit Code dont les termes sont ci-après littéralement rapporté :

*« Article L.133-4 : Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires »*

DG JP PB

D'autre part, il est ici rappelé que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeuble se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux en application de l'article L 133-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

*« Article L.133-1 : Dans les secteurs délimités par le Conseil Municipal, le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeuble bâtis ou non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche des termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires. »*

Déclaration relatives aux sinistres (article L 125-5 IV du Code de l'Environnement)

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'Environnement, le cédant déclare que depuis qu'il est locataire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :
- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Il est précisé qu'il n'a pas été établi de diagnostic de performance énergétique.

## INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le cessionnaire aux présentes s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées dans le document ci-après dont il déclare avoir pris connaissance.

**Certificat d'urbanisme d'information**

Ce document dont l'original est annexé a été délivré le 12 juillet 2018, sous le numéro CU 92044 18 D0423. **(Annexe 10).**

Le contenu de ce certificat est le suivant :

- Le droit de préemption
- Les dispositions d'urbanisme
- Les servitudes d'utilité publique
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme
- Les observations et prescriptions applicables

JG JP RB

Droit de préemption des articles L214-1 et suivants du code de l'urbanisme

La présent cession ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'organe délibérant n'ayant pas adopté de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure instituée par le décret numéro 2007-1827 du 26 décembre 2007.
Sur le site de la commune de Levallois Perret il est indiqué que « la cession d'un droit de bail ou fonds de commerce n'est pas soumise au droit de préemption ». **(Annexe 11).**

Accessibilité aux personnes handicapées - Information

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.

Le cédant déclare que le Bien est classé en établissement recevant du public.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

Le Cédant déclare que l'installation relative à l'accessibilité des personnes handicapées est conforme aux normes en vigueur. **Une copie de l'attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées a été délivré le 9 octobre 2018. (Annexe12).**

Le Cessionnaire déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et dégagements doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle appelée à fréquenter l'établissement.



JG JP RB

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes :

- tenir un registre de sécurité,
- installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, 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 accessible au public.

Hygiène et sécurité

Le cessionnaire reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité.

Le cédant déclare de son côté n'avoir jamais été sous le coup d'aucune injonction particulière à cet égard.

Commission d'hygiène et de sécurité

Il n'a pas été remis au Cessionnaire de rapport de la commission d'hygiène, du fait de l'absence de détention par le Cédant d'un tel rapport, aucune visite n'ayant été faite dans l'établissement objet des présentes depuis que le Cédant l'exploite, ainsi que ce dernier le déclare.

## TVA - TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

Les présentes portant sur la transmission à titre onéreux d'une universalité totale de biens comprenant notamment des biens mobiliers, entre personnes redevables de la TVA, les parties seront dispensés du paiement de cette taxe, conformément aux dispositions de l'article 257 bis du code général des impôts.

Le cessionnaire s'engage à soumettre à la TVA les cessions ultérieures des biens mobiliers d'investissements acquis aux termes de présentes. Il s'engage en outre, le cas échéant, à procéder aux régularisations, en lieu et place du cédant sur la totalité de matériels cédés.

## REMBOURSEMENT DU DEPÔT DE GARANTIE COMPTES ET PRORATA

Il est rappelé que le dépôt de garantie actuellement détenu par le bailleur des locaux s'élève à la somme de **neuf mille (9 000) euros**.

Par ailleurs, les parties conviennent d'établir les décomptes prorata temporis ce jour.

JG JP RB

S'agissant du loyer du mois d'octobre non réglé à ce jour il reste à devoir par le vendeur, la somme de 967,74 €.
En conséquence, le cessionnaire rembourse ce jour au vendeur le dépôt de garantie du loyer à hauteur de **8032,26 €** après imputation du loyer d'octobre restant dû.

Au titre de la CFE (contribution foncière des entreprises) le montant à devoir par le cessionnaire est de **686,33 €**.

DONT QUITTANCE

## ENREGISTREMENT

Les présentes seront soumises aux droits d'enregistrement prévus à l'article 719 du Code général des impôts qui, suivant le tarif applicable à ce jour, s'élèvent à la somme de 4 110 euros, à la charge de l'acquéreur.

| ASSIETTE | Droit budgétaire | | Taxe départementale | | Taxe communale | | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | % | Valeur | % | Valeur | % | valeur | |
| 84000 | 2 | 1680 | 0,6 | 504 | 0,4 | 336 | 2520 |
| 53000 | 0,6 | 318 | 1,4 | 742 | 1 | 530 | 1590 |
| TOTAL | 1998 | | 1 246 | | 866 | | **4 110** |

## IMPOT SUR LA PLUS-VALUE ET INFORMATION DE LA PARTIE VENDERESSE

1° Le cédant reconnaît avoir reçu toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodecies et 39 quindecies du Code général des impôts.

Le Cédant indique que son domicile est tel qu'il est précisé en tête des présentes.

2° Conformément à l'article 201 du Code général des impôts, le Cédant s'engage à remettre à l'administration fiscale les renseignements nécessaires à l'établissement de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux, et ce, dans un délai de quarante-cinq jours à compter de la publication de la présente cession dans un journal habilité à recevoir les annonces judiciaires et légales.

Dans ce même délai de quarante-cinq jours suivant la publication du présent acte dans un journal d'annonces légales, le cédant fera également connaître à l'administration fiscale, en application de ce même article la date effective de la cession ainsi que l'identité et le domicile ou le siège du cessionnaire.

La partie venderesse reconnaît être informée de son obligation de déposer une déclaration de cessation d'activité dans le délai de 60 jours à compter de la publication de la vente.

OG JP

RB

## FRAIS DE NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que la négociation afférente à la présente a été menée par les soins de Monsieur Pascal GERBI, - Agence KYLIA Immobilier, dont le siège social est situé 5 rue du Faubourg Montmartre 75009 PARIS, Carte professionnelle transaction sur immeuble et fonds de commerce n°T13560 délivrée par la préfecture de Paris, qui les a mis en présence dans le cadre d'un mandat régulier de recherche.

En conséquence, elles reconnaissent que sa mission a été parfaitement accomplie par suite de la rédaction et de la signature de cet acte. Elles lui accordent, irréductiblement, le montant de sa rémunération prévue dans le mandat ci-dessus énoncé s'élevant à la somme de 14 000 € HT soit 16 800 € TTC . Cette somme est remise ce jour par le cessionnaire.

DONT QUITTANCE

## FORMALITES

Le rédacteur des présentes exécutera, dans les délais légaux, les formalités de publicité prévues par les articles 141-5 et suivants du Code de commerce.

- Dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature des présentes, outre l'enregistrement de cet acte, la présente cession sera publiée, conformément aux dispositions de l'article L142-1 du code de commerce, dans un journal d'annonces légales du département dans lequel le fonds cédé est exploité ainsi qu'au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC).

Le rédacteur effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds de commerce ainsi que celles concernant l'inscription du fonds de commerce pour le cessionnaire au greffe du tribunal de commerce de Nanterre.

## ELECTION DE DOMICILE ET OPPOSITIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile :

- le cédant, à l'adresse du fonds objet de la présente promesse de cession,
- le cessionnaire, à son adresse personnelle telle que mentionnée en tête des présentes.

Pour les oppositions : pour la validité, elles devront être notifiées au siège du fonds et pour la correspondance et le renvoi des pièces, chez Maître Eric DUROUX, 34 rue Popincourt 75011 PARIS, séquestre du prix de vente.

## INTERDICTION DE CONCURRENCE

Le cédant s'interdit de se rétablir, de participer ou de s'intéresser, directement ou indirectement, même comme commanditaire, employé salarié ou à titre gracieux, à l'exploitation d'aucun fonds de commerce de semblable nature à celui dont il s'agit,



JG JP

RB

tel qu'il est exploité actuellement, si ce n'est au-delà de mille (1000) mètres à vol d'oiseau, et ce, pendant une durée de trois (3) années à compter de la signature de la cession, à peine de tous dommages et intérêts envers le cessionaire et tous autres acquéreurs successifs, et de fermeture judiciaire de l'établissement ouvert par le cédant en infraction de son engagement de non-concurrence.

## FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de rédaction de la Cession si elle a lieu ainsi que de leurs suites, à l'exception des frais et honoraires de séquestre, seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige.

Le Cessionnaire remettra également un chèque de banque du montant des droits d'enregistrement de 4110 € à l'ordre du Trésor Public.

## CONCLUSION DU CONTRAT

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

## AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment sous les peines édictées par l'article 1387 du Code Général de Impôts que le présent acte exprime bien l'intégralité du prix convenu entre elles, et reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES
Le 10 octobre 2018
En cinq exemplaires, dont un pour l'enregistrement et un pour le bailleur

***SAN LORENZO***

***Régis BREGERE***

***INSTINCT***

***Joffrey GOY- Jérémie POLLET***

**Le séquestre**
**Eric DUROUX**



JG JP

ANNEXES

- Extrait Kbis du Cédant
- Etat du mobilier et matériel (contre inventaire et facture réparation machine à glaçons)
- La copie du bail commercial et ses annexes
- Information du bailleur par courrier en date du 1er octobre 2018 et retour du courrier RAR
- Photocopie du plafond après travaux suite aux infiltrations d'eaur
- Factures d'entretien
- La copie du rapport de vérification des installations électriques
- Etat des privilèges requis du Cédant auprès du greffe du tribunal de commerce de Nanterre en date du 5 octobre 2018
- Information état des risques dans le département des Hauts de seine
- Renseignements d'urbanisme en date du 12 juillet 2018
- Site commune de Levallois Perret et droit de préemption
- Attestation d'accessibilité d'un ERP 5ème catégorie en date du 9 octobre 2018

DG DP