

CABINET BODIER - LEPROUST  
S.C.P. D'AVOCATS  
ANCIENS CONSEILS JURIDIQUES

53 RUE DE LA CHAUSSEE D'ANTIN - 75009 PARIS

# ACTE DE VENTE

---

FONDS DE COMMERCE DE :

**BOULANGERIE – PATISSERIE - CONFISERIE**

**6 rue Carnot**

**91660 MEREVILLE**

---

**par Monsieur Laurent VITUREAU**

**au profit de Monsieur et Madame Luis RODRIGUES**

---

**26 AOUT 2004**

# VENTE

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Monsieur Laurent, Roger, Gilbert VITUREAU époux de Madame Alexandra, Maria FERNANDES, son épouse, avec laquelle il demeure à MERÉVILLE (91660) 6, rue Carnot.

De Nationalité Française, résidant en France au sens de la réglementation des changes en vigueur, né le 20 juin 1973 à CLICHY (92110) ;

Marié sous le régime légal de la communauté d'acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de MERÉVILLE (91600) le 4 mars 2000. Ledit régime n'ayant subi aucune des modifications rendues possibles par la Loi du 13 Juillet 1965, ainsi qu'il le déclare expressément.

**CI-APRES DENOMME "LE VENDEUR", D'UNE PART.**

**ET**

Monsieur Luis, Manuel RODRIGUES et Madame Alsina Dos REIS TEXEIRA, son épouse, demeurant ensemble à CHILLY MAZARIN (91380) 2 Rue des Dalhias.

Tous deux de Nationalité Française, résidant en France au sens de la réglementation des changes en vigueur, nés savoir :

- Monsieur Luis RODRIGUES, le 5 juillet 1970 à CRETEIL (94000) ;
- Madame Alsina RODRIGUES, le 14 juillet 1974 à MASSY (91300).

Monsieur et Madame RODRIGUES mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de CHILLY MAZARIN (91380) le 1<sup>er</sup> juillet 1995. Ledit régime n'ayant subi aucune des modifications rendues possibles par la Loi du 13 Juillet 1965, ainsi qu'ils le déclarent expressément.

**CI-APRES DENOMMÉS "L'ACQUEREUR", D'AUTRE PART**

Sans que cette dénomination puisse nuire à la solidarité existante entre eux, ainsi qu'ils le reconnaissent.

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

Monsieur et Madame VITUREAU vendent, cèdent et abandonnent, par les présentes, avec toutes garanties de fait et de droit,

A Monsieur et Madame RODRIGUES, qui acceptent, conjointement et solidairement entre eux

le FONDS de COMMERCE de : BOULANGERIE - PATISSERIE - CONFISERIE

L.V A.V. RL

R P



sis à MERREVILLE (91660) 6 rue Carnot

ayant le numéro d'entreprise suivant : **410.677.165.00012** - Code NAF : **158 C** et pour lequel Monsieur **VITUREAU** est inscrit au Registre du Commerce d'EVRY, sous le numéro **410.677.165 (1997 A 00086)**

ENSEMBLE :

- le nom commercial ;
- l'enseigne ;
- l'achalandage ;
- le portage s'il en existe
- la clientèle ;
- le matériel et tous les ustensiles se trouvant dans les locaux où le fonds de commerce est exploité ;
- la jouissance de l'installation téléphonique qui fonctionne sous le numéro d'appel : **01.64.95.02.73** sous réserve de l'agrément de l'Administration des Postes et Télécommunications, étant précisé que le Vendeur s'interdit d'en demander le transfert à son profit

ET, généralement, tout ce qui dépend de ce fonds, sans aucune exception ni réserve, y compris le droit à la jouissance des lieux pour le temps restant à courir au bail énoncé ci-après et le droit au renouvellement de ce bail dont la cession sera régularisée ci-dessous.

URBANISME

En ce qui concerne les dispositions d'Urbanisme, les parties déclarent qu'il n'existe à ce jour, à leur connaissance, aucun empêchement aux présentes ni aucune disposition pouvant troubler la propriété ou la jouissance du bien dont s'agit.

La lettre de renseignements délivrée à cette occasion par la Mairie dont dépend le fonds demeure annexée à l'un des originaux des présentes, après avoir été visée par la partie concernée qui reconnaît en avoir pris parfaite connaissance et dispense les rédacteurs des présentes d'en relater les termes dans le corps du présent acte.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'Acquéreur aura, au moyen des présentes et à compter de ce jour, la pleine propriété du fonds de commerce présentement vendu et il en prendra la jouissance le **TRENTE AOUT DEUX MIL QUATRE (30 Août 2004)**.

A cette date, le VENDEUR s'engage à libérer les locaux et à faire débarrasser à ses frais tous objets, matériels et détritus non nécessaires à l'exploitation du fonds vendu pouvant se trouver dans le fonds de commerce et ses dépendances.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce, objet des présentes appartient à Monsieur Laurent **VITUREAU** pour l'avoir acquis, alors qu'il était célibataire, de Monsieur et Madame Roger Pierre **VITUREAU** et Madame Colette, Louise, Césarine **DREVET**, son épouse, aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvain **PIALES**, Notaire à MERREVILLE, en date du 17 Décembre 1996, enregistré à ETAMPES le 19 Décembre 1996, Volume 367A, Bordereau 565 n° 1, moyennant le prix principal de 600.000 Francs, soit 91.469,41 Euros s'appliquant comme suit :

- aux éléments incorporels pour la somme de ..... 566.000 F soit 86.286,14 €
- aux éléments corporels pour la somme de ..... 34.000 F soit 5.183,27 €

L.V R.C A.V.  
R.B J

Lequel prix a été réglé comptant, de la façon suivante :

- à concurrence de 300.000 Francs, soit 45.734,71 Euros par Monsieur VITUREAU, de ses deniers personnels ;

- à concurrence de 300.000 Francs, soit 45.734,71 Euros au moyen d'un prêt de pareille somme consenti à Monsieur VITUREAU par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE, remboursable en 84 mensualités au taux de 3 % l'an fixe.

#### Origine Antérieure

Le fonds de commerce appartenait à Monsieur Roger, Pierre VITUREAU et Madame Colette, Louise, Césarine DREVET son épouse, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de Monsieur Hubert, Auguste GUERTON et Madame Solange, Charlotte FAGUERET, son épouse, aux termes d'un acte sous seing privé en date des 28 juillet et 19 août 1976, enregistré à ETAMPES le 24 Août 1976, Volume 365 B, Folio 58, moyennant le prix principal de 370.000 Francs, soit 56.406,14 Euros, s'étant appliqué aux éléments incorporels pour 330.000 Francs, soit 50.308,18 Euros et aux éléments corporels pour 40.000 Francs, soit 6.097,96 Euros.

#### ENONCIATION DU BAIL

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvain PIALES, Notaire à MERÉVILLE (91660) en date du 17 Décembre 1996, Monsieur Roger, Pierre VITUREAU et Madame Colette, Louise, Césarine DREVET, son épouse, demeurant ensemble à MERÉVILLE (91660) 4 rue Paul Bert, ont fait bail et donné à loyer, au profit de Monsieur Laurent VITUREAU, les biens dont la désignation suit :

#### Désignation :

Commune de MERÉVILLE - Une maison sis 6 rue Carnot, à usage de BOULANGERIE - PATISSERIE - CONFISERIE comprenant :

- au rez-de-chaussée : une boutique, une arrière boutique, une véranda, un fournil et un laboratoire,
- au premier étage : deux chambres, W.C., salle de bains, alcôve, une chambre à farine
- au deuxième étage : grenier à farine, grenier ordinaire,

Cour à la suite de ces bâtiments, portes pleines en fer

Dans la cour, il existe :

- une grange de trois espaces, à la suite un appentis à usage d'atelier et garage pour voitures
- à la suite du fournil, à droite, un appentis, une grange de deux espaces à la suite, un petit hangar

Droit de passage, commun à plusieurs, donnant accès à la rue Paul Bert.

Ledit bail a été consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives, à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 1997, sous diverses clause, charges et conditions qu'il est inutile de rapporter intégralement ici comme étant parfaitement connues des parties, mais notamment sous celles suivantes, littéralement rapportées :

#### 1<sup>o</sup>) Etat des lieux

Il prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance.  
A défaut d'état des lieux, il sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

#### 2<sup>o</sup>) Entretien - Réparations

Il entretiendra les loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil.

L. V  
R.A.

A.V. RL  
J

Le LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements..,

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

### 3° Garnissement

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

### 4° Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du LOCATAIRE et, le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

### 5° Changement de distribution

Il ne pourra faire dans loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR et, le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires comme il a été dit ci-dessus (paragraphe 4).

### 6° Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le BAILLEUR ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du LOCATAIRE, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

### 7° Travaux

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédaient quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

### 8° Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins ; il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

### 9° Impôts et charges divers

Il devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le BAILLEUR pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

### 10° Assurances

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques ; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînait pour le BAILLEUR des surcharges d'assurances, le LOCATAIRE devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surcharges.

### 11 ° Cession - sous-location

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise ou encore, si le LOCATAIRE est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50 %) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

### 12° Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

L.V

R.L

A.V.

R.H

13°) Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précéda, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail.

14°) Démolition totale ou partielle des biens loués - Destruction - Expropriation

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du LOCATAIRE étant réservés contre la partie expropriante.

15°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le LOCATAIRE renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-chargé, etc....

- en cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil.

16°) Tolérances - Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

17°) Exploitation du commerce - Entretien de la devanture

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, il devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le bien loué devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le LOCATAIRE ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconques autres qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

Enfin, outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées ci-dessus sous le paragraphe 2°), le LOCATAIRE aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de son établissement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, seront à sa charge exclusive.

Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propriété.

Ledit bail a été consenti moyennant un loyer annuel de 36.000 Francs, soit 5.488,16 Euros payable mensuellement à terme échu .

En ce qui concerne les autres charges et conditions du bail sus énoncé, l'ACQUEREUR et le VENDEUR dispensent les rédacteurs des présentes de rapporter l'intégralité au présent acte. Ceux-ci déclarent parfaitement les connaître et L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu ce jour un exemplaire du bail.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CABART, Notaire à MERÉVILLE (91), il a été convenu de modifier le bail commercial et :

- de porter le loyer à la somme de **MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200 €)** en principal par mois, soit **QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (14.400 €)** par an, payable pour la première fois le 1<sup>er</sup> Octobre 2004 ;
- de constituer un dépôt de garantie représentant un mois de loyer soit **MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200 €)** qui devra être versé au bailleur au plus tard le 1<sup>er</sup> Octobre 2004.

### CESSION DE BAIL

Comme conséquence de la vente du fonds de commerce désigné plus haut et conformément aux conditions du bail, Monsieur Laurent VITUREAU, CEDANT, cède, délègue et transporte par les présentes, avec toutes garanties de fait et de droit, à Monsieur et Madame RODRIGUES, CESSONNAIRE, qui acceptent, tous ses droits pour le temps restant à courir au bail sus-énoncé, à compter du **TRENTE AOUT DEUX MIL QUATRE (30 Août 2004)**.

L.V  
P.M

RL

A.V.

Cette cession a lieu, à charge par le CESSIONNAIRE, qui s'y oblige directement envers le PROPRIETAIRE :

- 1°) - de payer exactement les loyers aux époques et de la manière convenues ;
- 2°) - d'exécuter et accomplir aux lieu et place du CEDANT les clauses, charges et conditions du bail ci-dessus mentionné, qu'il déclare parfaitement connaître, de manière que ledit CEDANT ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, ce dernier restant toutefois garant et répondant du CESSIONNAIRE, dans les termes du bail en question.

### INTERVENTION DES PROPRIETAIRES

Aux présentes sont à l'instant intervenus :

Monsieur Roger, Pierre VITUREAU et Madame Colette, Louise, Césarine DREVET, demeurant ensemble à MERÉVILLE (91660) 4 Rue Paul Bert, ~~ses affranchis et M. Laurent~~  
 VITUREAU, ~~ses propriétaires~~  
 Propriétaires des locaux où s'exploite le fonds de commerce vendu,

LESQUELS, après avoir pris connaissance des présentes déclarent y donner leur consentement express, les avoir pour agréables et accepter Monsieur et Madame RODRIGUES comme nouveaux locataires comme nouveaux locataires, à compter du **TRENTE AOUT DEUX MIL QUATRE (30 Août 2004)** aux lieu et place de Monsieur Laurent VITUREAU, renonçant ainsi à se prévaloir de toutes prohibitions contenues dans le bail et à demander la résiliation de celui-ci pour quelques motifs que ce soit, le tout du fait de la présente cession, mais à charge par Monsieur et Madame RODRIGUES d'acquitter exactement les loyers et accessoires, de rembourser les droits d'enregistrement dus sur le même bail, et d'exécuter sans aucune exception ni réserve les charges et conditions du bail.

Les propriétaires font toutefois réserve de tous les droits et actions contre Monsieur Laurent VITUREAU cédant aussi bien pour le paiement des loyers et accessoires que pour le remboursement des droits d'enregistrement, et pour l'entièvre exécution des charges et conditions du bail, voulant que le consentement donné n'apporte aucune novation ni dérogation à ses droits contre Monsieur Laurent VITUREAU.

Un original de ladite cession sera remis à Monsieur et Madame Roger VITUREAU, propriétaires, et ce, aux frais du cessionnaire.

Par suite de leur intervention aux présentes et de la connaissance qu'ils ont pris de la présente cession de bail, Monsieur et Madame Roger VITUREAU déclarent tenir la cession pour bien et valablement notifiée conformément à l'Article 1690 du Code Civil, et dispensent expressément de leur en faire la signification prescrite par le premier alinéa dudit article.

Etant ici précisé que Monsieur et Madame Roger VITUREAU s'engagent à consentir au profit de Monsieur et Madame RODRIGUES, un bail des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce, pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives à compter du jour de l'entrée en jouissance, sauf application des facultés légales de résiliation, aux charges et conditions convenues entre les parties et ce, moyennant, outre le remboursement des prestations, taxes et charges locatives, droit de bail, si ces sommes sont dues, un loyer annuel en principal de **QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (14.400 €)** payable par mois et à terme échu et un dépôt de garantie représentant un mois de loyer, soit **MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200 €)**.

Monsieur Roger VITUREAU

Madame Colette VITUREAU

**P R I X**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : **DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 Euros)** s'appliquant comme suit :

- aux éléments incorporels pour la somme de : ..... 163.500 €  
(en ce compris le droit au bail)
- aux éléments corporels pour la somme de : ..... 36.500 €  
(matériels, agencements et installations, mobilier commercial)

**ENSEMBLE** ..... 200.000 €

Ladite ventilation faite uniquement pour satisfaire à la Loi du 17 mars 1909, sans que l'une ou l'autre des parties puisse s'en prévaloir, pour quelque cause que ce soit.

Lequel prix est réglé de la façon suivante :

- A concurrence de la somme de : **VINGT MILLE EUROS (20.000 €)** par Monsieur et Madame **RODRIGUES**, de leurs deniers personnels, à Monsieur **VITUREAU**, qui le reconnaît et leur en donne bonne et valable quittance, et ce, par les moyens légaux.

**DONT QUITTANCE D'AUTANT**

Sous réserve d'encaissement du chèque

- Quant au solde, soit la somme de **CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (180.000 €)**, il est réglé par Monsieur Jean Louis **BODIER**, Avocat Ancien Conseil Juridique, 53 rue de la Chaussée d'Antin à PARIS (9<sup>ème</sup>),

agissant au nom et comme mandataire de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE, Société Civile Coopérative à personnel et capital variables, régie par le Livre V du Code Rural et dont le siège est à Paris (12ème), 26 Quai de la Rapée, immatriculée au R.C.S. de PARIS sous le numéro D.775.665.615

**CI-APRES DESIGNEE "LA CAISSE REGIONALE  
PRETEUSE"**

Spécialement habilité à l'effet des présentes par Madame Annie **LLADO**, aux termes d'une Procuration en date à PARIS du 25 août 2004, elle-même régulièrement habilitée à l'effet des présentes, avec faculté de substituer par Monsieur Pascal **CELERIER**, Directeur Général, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude **BOUVAT-MARTIN**, Notaire à PARIS, le 10 Mars 2004. Monsieur Pascal **CELERIER** lui-même régulièrement habilité avec faculté de substituer, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration constaté par un procès verbal dressé par Maître Jean-Claude **BOUVAT-MARTIN**, Notaire à PARIS, le 10 mars 2004.

CI-APRES DENOMME LE "REPRESENTANT DU PRETEUR", à ce intervenant et payant au nom et pour le compte de la Caisse Régionale Prêteuse, à la demande et en l'acquit de l'Acquéreur la somme de **CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (180.000 €)**.

L.U A.V.  
RL RA >

### QUITTANCE ET SUBROGATION

Le VENDEUR donne à la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE, quittance de la somme CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (180.000 €).

Par suite du paiement effectué par le représentant de la BANQUE et en conformité avec l'article 1250 paragraphe 1 du Code Civil, le VENDEUR subroge expressément la BANQUE dans ses priviléges de VENDEUR avec réserve de l'action résolutoire et de nantissement résultant de la présente vente, à concurrence du paiement effectué par subrogation, soit CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (180.000 €)

A la sûreté et garantie du paiement par subrogation ci-dessus constaté, à due concurrence du prix de la présente vente, en principal, intérêts, frais et accessoires, le fonds de commerce présentement vendu demeure affecté par privilège spécial expressément réservé au profit de la banque, créancier subrogée avec tous les éléments qui en dépendent. Le représentant de la banque déclare accepter et réserver formellement au profit de celle-ci l'action résolutoire stipulée par l'article 1654 du Code Civil.

En conséquence à défaut de remboursement du prêt consenti par la BANQUE aux acquéreurs ou d'inexécution d'une des obligations des acquéreurs, la présente vente sera résolue de plein droit si bon semble à la BANQUE, huit jours après simple sommation de payer restée infructueuse.

### CARACTERISTIQUES DU PRET CONSENTE PAR LE CREDIT AGRICOLE

Compte n° : 45569246001 Agence de MONTIGNY

Référence financement : 371842

OBJET DU FINANCEMENT : Destination des fonds: FONDS DE COMMERCE INVESTISSEMENTS

### CONDITIONS FINANCIERES ET PARTICULIERES DES PRETS

#### A. PREMIER PRET DE QUARANTE MILLE EUROS

référence du prêt : 60118914792 (numéro susceptible de modifications à l'initiative du Prêteur)

#### DESIGNATION DU CREDIT

PRET TAUX FIXE PROFESSIONNEL

Montant : QUARANTE MILLE EUROS (40.000 €).

Durée: 84 mois

Taux d'intérêt annuel fixe : 4,6500 %

#### COUVERTURE DES ASSURES

Monsieur Luis RODRIGUES à hauteur de 100,00 % (Contrat A.D.I. D)

Madame Alsina RODRIGUES à hauteur de 100,00 % (Contrat A.D.I. D)

#### TAUX EFFECTIF GLOBAL

Taux d'intérêt annuel:	4,6500 % l'an
Assurance décès invalidité au taux de	0,64800 % l'an
Frais fiscaux :	0,00 EUR
Frais de dossier :	119,60 EUR
Taux effectif global :	4,7397 % l'an
Taux effectif global en fonction de la périodicité mensuelle	0,3949 %

L.V  
RC  
BP

A.V.

ADI : Conformément aux conditions générales de l'assurance remises à l'emprunteur, l'assureur peut décider d'appliquer un tarif majoré; celui-ci entraînera la hausse du taux effectif global.

### **CONDITIONS DE REMBOURSEMENT**

Périodicité : mensuelle

Nombre d'échéances : 84

Jour d'échéance retenu le : 1

Date de première échéance : 1<sup>er</sup> octobre 2004

Date de dernière échéance : 1<sup>er</sup> septembre 2011

Montant des échéances sans assurance décès invalidité

83 échéance(s) de	558,80 EUR	capital et intérêt(s)
-------------------	------------	-----------------------

1 échéance(s) de	558,97 EUR	capital et intérêt(s)
------------------	------------	-----------------------

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, séparément.

### **GARANTIES**

A la sûreté et remboursement du présent prêt en capital 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(s) garantie(s) désignée(s) ci-dessous:

### **SUBROGATION DANS LE PRIVILEGE VENDEUR**

NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE acquis 6 rue Carnot à MERÉVILLE (91660), à hauteur de **QUARANTE MILLE EUROS (40.000 €) en principal**,

L'Emprunteur affecte en nantissement au profit du Prêteur qui accepte en 1<sup>er</sup> rang et sans concurrence, de la date de signature du présent acte et pour une durée de 84 mois, le bien ci-dessus désigné.

Tel que ce bien existe et se comporte, avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination, toutes constructions, augmentations et améliorations qui pourraient y être faites.

### **MOBILISATION DU CRÉDIT**

S'agissant d'un prêt à moyen terme sur ressources monétaires, il est précisé que celui-ci est réalisé conformément aux dispositions de l'Ordonnance n° 67-838 du 28 Septembre 1967, portant réforme du crédit aux entreprises. Il permettra au Prêteur la mobilisation du crédit à moyen terme octroyé par les présentes bien qu'aucun effet n'ait été créé par l'Emprunteur.

### **REMBOURSEMENT ANTICIPE - INDEMNITÉ**

L'Emprunteur a la faculté de rembourser par anticipation son prêt, en partie ou en totalité. Le Prêteur devra être prévenu au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception portant mention de la date précise du remboursement anticipé. 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

- 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.V.A.V. R.L. RP

7

L'Emprunteur s'engage, dans le cas où le montant des dépenses réellement engagées se révélerait inférieur au coût du projet figurant dans la demande, à rembourser à due concurrence une partie du montant réalisé.

### **B. SECOND PRET DE CENT QUARANTE MILLE EUROS**

référence du prêt : 60118914809 (numéro susceptible de modifications à l'initiative du Prêteur)

#### **DESIGNATION DU CREDIT**

PBE TAUX VARIABLE

Montant : **CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000 €).**

Durée: 84 mois

Taux d'intérêt annuel fixe : 3,7000 %

#### **COUVERTURE DES ASSURES**

Monsieur Luis RODRIGUES à hauteur de 100,00 % (Contrat A.D.I. D)

Madame Alsina RODRIGUES à hauteur de 100,00 % (Contrat A.D.I. D)

#### **TAUX EFFECTIF GLOBAL**

Taux d'intérêt annuel:	3,7000 % l'an
Assurance décès invalidité au taux de	0,64800 % l'an
Frais fiscaux :	0,00 EUR
Frais de dossier :	0,00 EUR
Assurance décès invalidité facultative au taux de	0,648000 % l'an
Taux effectif global :	3,7000 % l'an.
Taux effectif global en fonction de la périodicité mensuelle	0,3083 %

ADI : Conformément aux conditions générales de l'assurance remises à l'emprunteur, l'assureur peut décider d'appliquer un tarif majoré; celui-ci entraînera la hausse du taux effectif global.

#### **CONDITIONS DE REMBOURSEMENT**

Périodicité : mensuelle

Nombre d'échéances : 84 Jour d'échéance retenu le : 1

Date de première échéance : 1<sup>er</sup> octobre 2004

Date de dernière échéance : 1<sup>er</sup> septembre 2011

Montant des échéances sans assurance décès invalidité

83 échéance(s) de 1.894,36 EUR capital et intérêt(s)

1 échéance(s) de 1.894,41 EUR capital et intérêt(s)

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.

Ce montant n'est qu'indicatif. Il a été calculé sur la base du taux d'intérêt indiqué ci-dessus. Chaque variation du taux d'intérêt aura une incidence sur le montant théorique de l'échéance.

La prime d'assurance sera prélevée, séparément.

#### **GARANTIES**

A la sûreté et remboursement du présent prêt en capital 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:

#### **SUBROGATION DANS LE PRIVILEGE VENDEUR**

NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE acquis 6 rue Carnot à MERÉVILLE (91660), à hauteur de **CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000 €) en principal.**

L'Emprunteur affecte en nantissement au profit du Prêteur qui accepte en 1<sup>er</sup> rang et sans concurrence, de la date de signature du présent acte et pour une durée de 84 mois, le bien ci-dessus désigné.

Tel que ce bien existe et se comporte, avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination, toutes constructions, augmentations et améliorations qui pourraient y être faites.

L.V

R.L

R.P

A.V.

### **PRETS BANCAIRES AUX ENTREPRISES (P.B.E)**

Le taux d'intérêt est révisable en fonction de la rémunération des comptes pour le développement industriel (CODEVI) cette révision s'appliquant à l'encours restant dû du prêt.

### **PRET A TAUX VARIABLE**

Le taux étant variable, le prêteur pourra le modifier en cours de prêt dans le cas de modification du taux maximum fixé par arrêté ministériel ou par le Conseil d'Administration du CREDIT AGRICOLE S.A. En conséquence, l'Emprunteur déclare accepter, sans restriction ni réserve, toutes les modifications de taux susceptibles d'intervenir en cours de prêt sans que le Prêteur ait à lui signifier.

### **REMBOURSEMENT ANTICIPE - INDEMNITE**

L'Emprunteur a la faculté de rembourser par anticipation son prêt, en partie ou en totalité. Le Prêteur devra être prévenu au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception portant mention de la date précise du remboursement anticipé. 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  
- 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 révélerait 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 le cas échéant la Caution, déclare qu'il n'existe de son chef aucun obstacle d'ordre général ou contractuel à la conclusion des présentes par suite notamment de faillite, redressement judiciaire, cessation de paiement, liquidation des biens, liquidation judiciaire, confiscation, mise sous séquestre totale ou partielle de ses biens, placement sous sauvegarde de justice, tutelle de majeur ou curatelle ou tout autre motif et que sa situation d'endettement est celle indiquée lors de la demande de prêt.

#### **SOCIÉTAIRES - SOUSCRIPTION DE PARTS DE CAPITAL SOCIAL**

L'Emprunteur pourra souscrire au capital social de la Caisse de Crédit Agricole Mutuel un nombre de parts fixé par le Conseil d'Administration de ladite Caisse dont le montant sera prélevé sur son compte.

Le souscripteur devient, de ce fait, sociétaire de la Caisse de Crédit Agricole Mutuel.

Les parts sociales sont rémunérées à un taux fixé annuellement par l'assemblée générale de la Caisse.

Leur remboursement ne peut intervenir qu'après extinction de toutes les obligations de l'Emprunteur vis à vis du Prêteur

#### **ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR**

L'Emprunteur s'engage

- à fournir les garanties prévues aux présentes,
- à payer les frais, droits et indemnités auxquelles 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,

L.V A.V. RC RA

- 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

L'Emprunteur, et le cas échéant la Caution, s'engage à remettre au Prêteur son contrat de mariage ou de PACS dûment enregistré au Tribunal d'Instance.

#### 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 amiabil.
- - 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 RÉSOLUTOIRE STIPULEES AU SEUL BÉNÉFICE DU PRÉTEUR

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.

#### RÉALISATION DU PRÊT

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 chèque ou virement adressé 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 délégués 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 PRÉLÈVEMENT ET COMPENSATION

Le remboursement du prêt s'effectuera par prélèvement sur le ou les comptes ouverts au nom de l'Emprunteur en les livres du Prêteur, sauf convention contraire.

L'Emprunteur autorise le prêteur à débiter, de façon permanente, tout compte dont il peut ou pourra être titulaire ou co-titulaire du montant des sommes exigibles en vertu du prêt. La validité de l'autorisation de prélèvement et sa prise d'effet sont subordonnées à celles du contrat de crédit, si le crédit est soumis aux articles L 312-1 et suivants du Code de la Consommation.

Tous les versements auront lieu au Siège du Prêteur, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une de ses agences. L'Emprunteur autorise également le Prêteur à compenser de plein droit et sans son intervention toutes sommes dues en vertu du prêt avec les sommes que celui-ci pourrait éventuellement lui devoir à un titre quelconque.

#### CONTREPASSATION

Dans la mesure où l'opération de prélèvement autorisée par l'Emprunteur à la clause "Autorisation de prélèvement et compensation" aurait pour effet de faire apparaître un débit au solde du compte de l'Emprunteur, ce dernier autorise le Prêteur à contrepasser (écriture de débit sans que cette opération emporte novation de la créance constatée au contrat de prêt).

#### REMBOURSEMENT DU PRÊT PAIEMENT DES INTÉRÊTS ET INDEMNITÉS

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 la 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.

L.V  
RL RR

7

A.V.

*Le montant des échéances en capital et intérêts est précisé sur le tableau d'amortissement remis à l'Emprunteur.*

#### **Taux variable ou révisable**

*Si le prêt est à taux variable, son taux d'intérêt du prêt et conséquemment son taux effectif global varieront à la hausse comme à la baisse, en fonction des variations du taux de référence du Crédit Agricole Mutual (TRCAM). Le TRCAM est fixé à partir du taux d'intervention de la banque de France par décision du Conseil d'Administration de Crédit Agricole S.A. Le TRCAM est l'index de variation de taux pour les prêts stipulés à taux variable, à défaut d'autre index de variation précisé aux conditions financières et particulières. Ce taux de référence est publié dans les conditions générales de banque mises à disposition de l'Emprunteur. Si le prêt est à taux révisable, son taux d'intérêt et conséquemment son taux effectif global suivront les variations à la hausse comme à la baisse de l'index défini aux conditions financières et particulières. S'il s'agit d'un prêt à taux révisable ou variable, l'Emprunteur accepte, sans restriction ni réserve, toute modification de taux susceptible d'intervenir, soit entre la signature du contrat et la mise à disposition des fonds par le Prêteur, soit en cours de prêt. Dans l'hypothèse où l'index de référence viendrait à disparaître, il serait remplacé par l'index le plus proche qui lui serait substitué par le Marché.*

#### **Taux fixe**

*S'il s'agit d'un taux fixe, ce taux pourrait être modifié au cas où celui convenu entre les deux parties à la date de délivrance de l'accord de prêt subirait une variation avant sa réalisation totale. Dans ce cas, lorsqu'un ou plusieurs déblocages subiront une variation de taux d'intérêt, il fera ou feront l'objet d'une ligne de prêt distincte et l'envoi à l'Emprunteur d'un tableau d'amortissement pour chaque déblocage à un taux de prêt différent. Le cas échéant, les parties conviennent de se rencontrer pour se mettre d'accord sur le taux d'intérêt qui serait applicable à la fraction restant à réaliser. A défaut d'un tel accord, le solde de prêt restant à réaliser ne sera pas versé à l'Emprunteur. Le présent contrat s'appliquerait alors sans exception, ni réserve à la fraction déjà débloquée.*

#### **Intérêts de retard**

*Toute somme non payée à son échéance ou à sa date d'exactibilité 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 1154 du Code Civil relatif à la capitalisation des intérêts.*

#### **Indemnités de recouvrement dues 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 dès poursuites ou produit à un ordre, l'Emprunteur s'oblige à lui payer, outre les dépens mis à sa charge, une indemnité forfaitaire de 10 % calculée sur le montant des sommes exigibles avec un montant minimum de 2.000 Euros.*

#### **IMPUTATION DE PAIEMENTS**

*Tous paiements partiels de l'Emprunteur s'imputent d'abord sur la partie du prêt non garantie lorsque les garanties du prêt ne couvrent qu'une partie du prêt 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 solidiairement 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 au paragraphe 5 de l'article 1221 du Code Civil. Ceux-ci auront éventuellement à supporter solidiairement les frais de signification faite en vertu de l'article 877 du Code Civil.*

#### **PREUVE**

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

#### **CONTROLE ET VERIFICATION**

*Il est convenu que le PRETEUR 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, pris pour son application, il est précisé que, pour la détermination du taux effectif global indiqué aux conditions financières et particulières, il y a lieu d'ajouter au taux d'intérêt conventionnel, selon les cas, le montant des frais de dossier, la prime assurance décès invalidité, les frais fiscaux (timbres, enregistrement), 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.*

#### **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 PRETEUR 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 PRETEUR, être acquittés par l'EMPRUNTEUR en sus des sommes exigibles.*

L.VA.VRL RA

ELECTION DE DOMICILE

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

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 PRETEUR 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".

COMMUNICATION DES INFORMATIONS

L'EMPRUNTEUR consent à ce que les informations recueillies soient utilisées par le PRETEUR ou communiquées à des tiers pour la mise en oeuvre du présent produit ou service et pour les actions commerciales de toutes sociétés du groupe Crédit Agricole. L'EMPRUNTEUR dispose d'un droit d'accès et de rectification aux fichiers créés par le PRETEUR ainsi que d'un droit d'opposition à leur communication à des fins commerciales aux sociétés du groupe Crédit Agricole.

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 PRETEUR les garanties prévues.

Le PRETEUR 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'excécutibilité anticipée du prêt.

TAUX DES INTERETS DE RETARD

Le taux des intérêts de retard sera égal au taux du prêt, majoré de 5,0000 points.

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.

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 sa situation (notamment 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

- l'ouverture d'une procédure amiable ou de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de son nom 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 sa forme juridique. - 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 toute cession d'une minorité de blocage.

- toute fusion, scission, absorption, apport partiel d'actif, mise en location gérance ou cessation d'activité.

à informer le Prêteur dans les 8 jours de leur survenance

- de tout événement 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 événements visés font par ailleurs l'objet d'une publication légale.

ASSURANCE DECES INVALIDITE

Le Prêteur a souscrit un contrat d'assurance collective destiné à couvrir ses emprunteurs.

Lorsqu'une ou plusieurs personnes ont sollicité leur admission dans ce contrat, il a été remis à chacune d'entre elles un exemplaire des conditions générales et conditions particulières d'assurance, précisant en particulier, les différents risques assurables.

Sous réserve de l'acceptation par l'Assureur, l'assurance prend effet à la date de réception par le PRETEUR de l'offre acceptée. Toutefois, la prise d'effet est réponse à la date de notification par l'Assureur de son accord au Prêteur lorsque cette notification survient postérieurement à la date de réception par le PRETEUR de l'offre acceptée.

L'Assuré est soit l'Emprunteur, soit, si l'Emprunteur est une personne morale, la personne physique désignée dans le contrat d'assurance. L'Emprunteur 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.

L.V

RL RA

A.V.

### 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, 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.

### SUBROGATION - PRIVILEGE DU VENDEUR DE FONDS

Par suite du paiement effectué par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE-DE-FRANCE et en conformité de l'article 1250 Alinéa 1 du Code Civil, le Vendeur subroge la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE-DE-FRANCE, ce qui est accepté pour elle par son représentant ès-qualité, dans tous ses droits, priviléges et action résolutoire, à concurrence de ladite somme de **CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS** (180.000 €), et de ses intérêts et accessoires.

A la garantie du paiement de la somme de **CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (180.000 €)**, payée par subrogation ainsi que de tous intérêts, frais et accessoires, le fonds de commerce présentement vendu demeurera affecté par privilège expressément réservé, indépendamment de l'action résolutoire.

Pour assurer le rang de ce privilège, inscription sera prise directement au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE-DE-FRANCE contre Monsieur et Madame GUILLEMIN au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, dans les quinze jours des présentes.

### ASSURANCE DES BIENS

Les biens meubles et immeubles appartenant à l'Emprunteur ou donnés en garantie devront jusqu'au remboursement intégral du prêt être assurés pour les risques d'incendie, pour un capital couvrant le remboursement du prêt.

L'Emprunteur s'oblige à justifier à toute réquisition de cette assurance et du paiement des primes.

A défaut, le Prêteur pourra lui-même payer toutes primes et contracter toutes assurances, les sommes avancées par lui à ce titre étant immédiatement exigibles.

En cas de sinistre des biens donnés en garantie, les indemnités dues par l'assureur seront, jusqu'à concurrence du montant de la créance résultant des présentes, versées directement par lui au Prêteur à qui l'Emprunteur, et le cas échéant la Caution, donne à cet effet toutes délégations nécessaires.

L'Emprunteur, et le cas échéant la Caution, aura la faculté de rétablir le bien donné en garantie dans son état initial dans un délai d'un an à partir du sinistre. L'indemnité sera alors remise à l'Emprunteur, et le cas échéant à la Caution, déduction faite de ce qui sera exigible, par accompagnement qui lui seront versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux constatés s'il y a lieu par un délégué du Prêteur.

Si, à l'expiration de ce délai d'un an, l'Emprunteur, et le cas échéant la Caution, 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

#### EXIGIBILITE DU PRESENT PRET

En cas de survenance d'un cas de déchéance du terme ci-dessous visé, le Prêteur pourra se prévaloir de l'exigibilité immédiate de la totalité de sa créance par lettre recommandée adressée à l'Emprunteur.

Le prêt deviendra alors de plein droit exigible, si bon semble à la banque, en capital, intérêts, frais et accessoires :

- en cas de non paiement des sommes exigibles, concernant quelque dette que ce soit de l'Emprunteur vis à vis du Prêteur,
- si l'Emprunteur cesse de remplir les conditions qui lui ont permis d'obtenir le prêt,

- en cas de saisie mobiliers ou immobilière, interdiction bancaire et oppositions de toute nature, état d'insolvabilité ou de cessation des paiements révélés par des impayés, chèques sans provision, protéges ou déconfiture et de toutes formes de poursuites dont l'Emprunteur ou la Caution serait l'objet,

- en cas de liquidation amiable ou judiciaire ou de cessation d'exploitation,

L. V RL

A.V. RR

- en cas de décès de l'une des personnes désignées sous le terme l'Emprunteur à moins que son conjoint ou ses héritiers directs ou un ou plusieurs d'entre eux ne consentent, avec l'accord du Prêteur, à continuer le présent prêt dans les mêmes conditions que l'Emprunteur décédé, sauf l'effet éventuel de l'assurance décès-invalidité mentionné aux présentes,
- dans tous les cas où les justifications, renseignements ou déclarations fournis par l'Emprunteur ou la Caution se révéleraient inexacts, - si les fonds du prêt ne sont pas employés conformément à leur destination,
- en cas de non constitution de la ou des garanties,
- si la ou les garanties deviennent insuffisantes ou inexistantes ou perdent leur valeur,
- dans le cas où les biens donnés en garantie seraient aliénés en totalité ou en partie, feraient l'objet d'une dépréciation ou d'une mutation (donation, contrat de mariage, convention de PACS...),
- si l'Emprunteur ne règle pas ses primes d'assurance contre l'incendie, les accidents ou autres risques ainsi que celles de l'assurance décès-invalidité prévues aux présentes,
- en cas de non-paiement à leurs dates d'échéance des sommes exigibles tant au titre du présent prêt que de tout autre prêt consenti par le Prêteur à l'Emprunteur,
- dans le cas où l'objet du prêt serait une maison d'habitation et qu'elle perdrat le caractère de résidence principale, à moins que le prêt n'ait été destiné au financement d'une résidence secondaire,
- si d'une façon générale une des conditions essentielles, soit des conditions financières et particulières, soit des conditions générales n'était pas respectée,
- enfin, si l'une quelconque des obligations résultant des présentes n'était pas remplie par l'Emprunteur et/ou la Caution,
- \* en cas d'apport de tout ou partie de l'actif social de l'Emprunteur à une autre personne morale, comme en cas notamment de fusion ou de dissolution pour quelque cause que ce soit,
- \* 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 de retrait d'un ou plusieurs associés, de changement de dirigeant ou de majorité qui seraient de nature à compromettre le bon équilibre de l'Emprunteur,

EXIGIBILITE DES AUTRES PRETS

La déchéance du terme du présent prêt pourra entraîner la déchéance consécutive de l'ensemble des concours consentis par le Prêteur à l'Emprunteur tant antérieurement que postérieurement au présent prêt.

**CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes :

EN CE QUI CONCERNE L'ACQUEREUR :

1°) Prendre possession du fonds et de tous ses accessoires dans l'état de vétusté où le tout se trouve actuellement, reconnaissant l'avoir vu et visité antérieurement, en vue des présentes. Toute contestation relative à l'état du matériel ne pourra être reçue après la mise au courant de l'Acquéreur.

L'acquéreur déclare avoir connaissance des dispositions légales et réglementaires en vigueur et en particulier celles du Règlement Sanitaire Départemental ; en conséquence, il prendra à sa charge les vices apparents, le prix de cession ayant été déterminé en fonction de ces éléments.

2°) Supporter dès le jour de la prise de possession, les servitudes, charges, obligations et contributions incombant audit fonds, même si les avis d'imposition sont émis au nom du Vendeur, ainsi que les charges de ville et de police grevant les Etablissements de cette nature.

En ce qui concerne la Taxe Professionnelle, la répartition se fera entre les parties, au prorata du temps d'exploitation.

3°) Continuer ou faire son affaire personnelle de la résiliation, si bon lui semble, des polices d'assurances et de tous abonnements contractés par le Vendeur, dans l'intérêt du fonds vendu.

En cas de résiliation, contracter à une Compagnie notoirement solvable, une assurance couvrant le risque d'incendie.

Toutefois et nonobstant toutes clauses contraires, l'Acquéreur, conformément aux dispositions du deuxième paragraphe de l'article 19 de la Loi du 13 Juillet 1930, conserve la faculté d'annuler la ou les polices en cours.

LV RL

A.V. RA

Pour le cas de sinistre avant complet paiement, l'Acquéreur délègue au profit du Vendeur toute indemnité d'assurance qui pourrait lui être due.

4°) L'Acquéreur déclare ne pas être en contravention avec la Loi du 30 Août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles et qu'il n'a subi aucune condamnation lui interdisant d'exercer le commerce présentement acquis.

Il reconnaît en outre avoir pris connaissance de l'article 16 de la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat et de son décret n° 98- 246 faisant état d'une obligation de qualification professionnelle pour l'exercice de son activité.

5°) L'Acquéreur reconnaît avoir eu connaissance des termes de la Loi de Finances pour 1990, qui soumet à la T.V.A. toutes les cessions de biens mobiliers d'investissement, dès lors que ces biens ont ouvert droit à déduction totale ou partielle de la Taxe avant leur cession.

En l'occurrence, ladite cession intervenant entre redevables, dans le cadre de la vente globale du fonds de commerce, l'Acquéreur, afin d'être exonéré de cette taxe, s'engage à soumettre à la taxe les cessions ultérieures des biens et à procéder le cas échéant, aux régularisations de taxes prévues aux Articles 210 et 215 de l'Annexe II du Code Général des Impôts, qui auraient été exigibles si le cédant avait continué à utiliser le bien. Corrélativement, le cédant est dispensé de procéder aux régularisations de taxe prévues à l'article 210 précité.

#### EN CE QUI CONCERNE LE VENDEUR :

1°) Régler à son personnel, jusqu'au jour de la prise de possession, le prorata des congés payés qui pourrait lui être dû.

2°) Le Vendeur certifie qu'il n'existe, de son chef, aucun obstacle ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition du fonds de commerce présentement vendu, par suite d'interdiction, faillite, liquidation de biens, redressement ou liquidation judiciaire, de confiscation totale ou partielle de ses biens, existence de droit de préemption, de saisie de matériel ou de toute autre raison.

3°) Le Vendeur déclare que tout le matériel servant à l'exploitation du fonds de commerce est actuellement en état de marche et que tous les agencements, installations et matériels sont en conformité avec la Législation en vigueur.

Notamment il déclare que le four a 35 ans d'âge environ.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas satisfait aux dispositions de l'Article J301V du Décret du 14 Novembre 1988 et de l'Article 4 de l'arrêté du 20 Décembre 1988 faisant obligation de procéder à une vérification annuelle de l'installation électrique.

Le Vendeur a remis ce jour à l'Acquéreur un certificat établi par la société "SOCOTEC" le 3 Juin 2004, qui a vérifié le 18 Mai 2004, la conformité de l'installation électrique. Le vendeur précise que tous les travaux demandés ont été réalisés. Dans le cas contraire, le coût de la mise en conformité sera imputé sur le prix du fonds.

Le Vendeur déclare n'avoir reçu à ce jour aucune observation ou mise en demeure des autorités administratives compétentes en matière d'hygiène et de sécurité.

L.V

A.V.

PL RA

1

Dans le cas contraire, il est ici précisé que toutes les modifications à apporter aux agencements, installations et matériels, en raison du non respect des normes de sécurité et d'hygiène, imposés par les services compétents en ma matière, seraient à la charge exclusive du vendeur, à la condition toutefois que ces obligations et normes soient antérieures à la prise de possession.

4°) Il déclare également qu'à sa connaissance :

- a) - Il n'a avec le Bailleur aucun litige quant au montant du loyer ou à l'exécution du bail et, en particulier, que tous les travaux qu'il a effectués ont reçu l'accord dudit bailleur ;
- b) - L'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce n'est l'objet d'aucune expropriation, servitude d'alignement, ou autre similaire.
- c) - Il n'existe aucun projet communal, départemental, national ou autre pouvant déplacer la clientèle du fonds.
- d) - Il n'existe aucun projet d'ouverture d'un commerce semblable à celui vendu et pouvant lui nuire.

5°) Pour l'application de l'article 122-12 du Code du Travail, le Vendeur a donné connaissance à l'Acquéreur de la composition du personnel et de son ancienneté, savoir :

Noms	Qualification	Date d'entrée	Salaire brut	Coeff.
Joël LOUVEL	Boulanger	24/08/1976	1.491,06 €	185
Henri DELAPLACE	Pâtissier	01/03/1989	1.209,88 €	170
Florence SAELENS	Vendeuse	02/09/1996	829,56 €	155
Alexandra VITUREAU	Vendeuse	01/05/1998	1.206,34 €	155

Toutefois, le vendeur prendra à sa charge toutes les indemnités de licenciement et de préavis et les charges afférentes au licenciement de Madame Alexandra VITUREAU.

7°) Le vendeur s'engage à supporter, au cas où un véhicule d'occasion de plus de quatre ans serait cédé avec le matériel dépendant du fonds de commerce, les conséquences pécuniaires résultant de la législation en vue de l'agrément dudit véhicule par les services des mines.

8°) Le Vendeur s'engage à procéder au ramonage des cheminées de l'immeuble et à la vérification des extincteurs et les balances pour le jour de la prise de possession et à en justifier à l'acquéreur par la production de la note acquittée de ces travaux.

#### RAPPEL DE LA REGLEMENTATION APPLICABLE A LA PROFESSION D'ARTISAN BOULANGER

Les parties reconnaissent avoir parfaitement informées de la teneur des dispositions des articles L.121-80, L.121-81 et LL.121-82 du Code de la Consommation issus de la loi n° 986405 du 25 mai 1998, déterminant les conditions juridiques de l'exercice de la profession d'artisan boulanger.

L.J. RL  
RA

A.V.

)

### CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible au profit du Vendeur, le montant du prix de la présente vente, restera déposé pendant les délais de publications légales prescrits par la Loi du 17 Mars 1909, pour, lesdits délais expirés, être remis à qui de droit, entre les mains de la personne ci-après nommée, désignée d'un commun accord en qualité de SEQUESTRE amiable, chargé de toutes les formalités relatives à ce Séquestre :

*Maitre Christophe Cabart  
 Notaire  
 1 Rue Diderot  
 91660 Mexeville*

Les parties autorisent le Séquestre à employer le prix de vente du fonds au paiement des créances, inscriptions ou oppositions qui se seront révélées.

Les quittances qu'il pourra recevoir des créanciers, dans ce cas, le libéreront valablement et sans qu'il soit besoin d'aucune autre formalité.

Le prix de la présente vente ne pourra être remis par le Séquestre au Vendeur qu'après l'expiration des délais d'opposition et également, après justification par le Vendeur :

- du paiement de tous impôts, directs et indirects, y compris l'impôt sur la plus-value pouvant être dus par le Vendeur à la suite de la présente vente, ainsi que le prescrit l'article 1684 du Code Général des Impôts ;
- du règlement de toutes sommes dues à l'URSSAF, à la Caisse Centrale des Allocations Familiales, aux ASSEDIC et GARP, à la Caisse Nationale d'Allocations Vieillesse et, d'une manière générale, à tous organismes chargés de la perception de taxes fiscales ou parafiscales ;
- du paiement de toutes sommes pouvant être dues par le Vendeur au titre du loyer ou des charges, des salaires ou à un tout autre titre ;
- de la radiation des inscriptions pouvant grever le fonds de commerce et révélés par les états délivrés par Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce dont dépend le fonds.

Après règlement de tous les créanciers et l'apurement définitif des comptes, le Vendeur pourra toucher le montant ou le solde du prix de la présente vente, sans le concours et hors la présence de l'Acquéreur.

Les frais et honoraires du Séquestre seront à la charge du Vendeur.

### MARCHANDISES

*t de 800 e*  
 A.V.  
 L.V.  
 PL  
 RA  
 J

Les marchandises loyales et marchandes se trouvant dans le fonds de commerce présentement vendu, seront reprises le jour de la prise de possession et payées à prix de factures, sans intérêts, en ~~TROIS~~ ~~(3)~~ fractions mensuelles égales, dont la première sera exigible un mois après la prise de possession et les autres en suivant, jusqu'à parfaite libération.

Pour ce qui est des emballages marqués au nom du Vendeur, l'Acquéreur aura la faculté d'en refuser 80 % de leur montant ou de prendre la totalité moyennant une réduction de 50 % de leur prix d'achat.

*L.V. A.V. PL  
 RA*

Toutes les marchandises défraîchies seront refusées par l'Acquéreur afin d'éviter toute contestation à ce sujet.

Il est ici précisé que, pour ce qui concerne le règlement des marchandises, le Vendeur s'engage expressément à ne pas exercer l'action Résolutoire sans l'accord préalable de la Banque et ce, pendant toute la durée du prêt.

### CONTRAT DE FOURNITURES

Il n'existe aucun contrat conclu avec un fournisseur portant exclusivité ou non de fournitures, relativement au fonds de commerce vendu présentement.

### INTERDICTION DE CONCURRENCE

Le Vendeur s'interdit formellement de se rétablir dans la même profession, directement ou indirectement, de ne porter et de ne faire porter de marchandises, de créer de dépôt ou point de vente et en général de ne faire aucune concurrence, sous quelque forme que ce soit, sous peine de fermeture immédiate et de tous dommages-intérêts, pendant un délai de **DIX (10) ANS** et dans un rayon de **DIX MILLE (10.000) METRES** à vol d'oiseau du fonds vendu.

Cette clause est applicable aux membres de la famille qui concourent présentement à l'exploitation du fonds et ce, sous la responsabilité du Vendeur.

Le Vendeur subroge expressément son Acquéreur dans le bénéfice de toutes les clauses de non concurrence souscrites par les précédents propriétaires du fonds cédé.

### FORMALITES - POUVOIR - ATTESTATION

Les actes ont été rédigés par les soins du Cabinet de Messieurs BODIER LEPROUST, Avocats Anciens Conseils Juridiques, 53 rue de la Chaussée d'Antin à PARIS (9ème) qui sont chargés de toutes les formalités consécutives aux présentes, sans préjudice de ce qui est dit au paragraphe "SEQUESTRE", pour l'accomplissement desquelles les parties leur donnent tous pouvoirs et autorisations nécessaires, avec faculté d'agir ensemble ou séparément et de substituer ; ces pouvoirs comprenant notamment celui de certifier et de signer toutes pièces relatives à l'Inventaire du Matériel à fournir à l'Administration de l'Enregistrement, et cet inventaire lui-même.

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

Le Vendeur et l'Acquéreur attestent conjointement et mutuellement :

1°) L'identité et la pleine capacité de contracter de chacune des parties ; A ce titre, ils déclarent

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre dispositions de leurs biens
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire ou de biens, redressement judiciaire ou cessation de paiement,
- qu'ils ne sont pas susceptibles d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de leurs biens,

L. ✓ RL RA

A.V.

)

- qu'ils n'ont encouru aucune des condamnations ou déchéances prévues par l'article 1er de la Loi n° 47-1635 du 30 Août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales.
- 2°) Que les rédacteurs des présentes conventions ne sont pas intervenus dans la négociation et n'ont fait que rédiger à leur gré, les conventions arrêtées entre eux, déclarent qu'ils les dégagent de toute responsabilité quant à leurs déclarations et énonciations, et qu'en ce qui concerne les ajouts manuscrits insérés dans le texte dactylographié, ils ont été faits en leur présence, sur leur demande et avec leur consentement réciproque.
- 3°) Qu'il ne se trouve dans aucun des cas prévus par les Lois et Règlements pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle de l'établissement vendu, mettre obstacle à la cession du fonds, en provoquer l'annulation ou en empêcher l'exploitation par l'Acquéreur.

#### AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les rédacteurs des présentes ont informé les parties, qui le reconnaissent, des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et fausses déclarations de sincérité, prévues par les Articles 1828 et suivants du Code Général des Impôts.

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 Ter du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

#### DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Pour toutes contestations concernant les présentes, elles font en outre attribution de juridiction au Tribunal de Commerce du lieu du siège du fonds.

La Banque fait élection de domicile en son siège social pour la correspondance et pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes en son Agence de MERREVILLE (91660) 1/3 Rue Carnot.

#### FRAIS ET HONORAIRES

L'Acquéreur a versé une provision couvrant tous les frais et droits de son acquisition, ainsi que les honoraires de celle-ci, calculés au tarif convenu. Il s'oblige à supporter tous les frais et droits qui seront la suite et la conséquence de son acquisition.

Dans le cadre de l'article 724 bis du C.G.I. l'acquéreur s'engage à maintenir l'activité objet de la présente acquisition pendant une durée minimale de cinq ans à compter de ce jour.

#### LECTURE DES LOIS

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des Articles L.141-1 L 141-3, L 141-4 et L 14-2 du Code de Commerce.

Le Vendeur déclare que le fonds de commerce vendu par le présent acte est grevé des inscriptions suivantes :

\* une inscription de privilège de nantissement prise le 23 Décembre 1996 sous le numéro 1062, au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE, 26 Quai de la Rapée 75012 PARIS, pour sûreté de la somme de 360.000 Francs, soit 54.881,65 Euros ;

R.C. MA A.V. L.V.

\* une inscription de privilège de nantissement prise le 13 Janvier 1997 sous le numéro 46, au profit de la SA EUROMILL NORD, 136 Rue Vernouillet 51100 REIMS, pour sûreté de la somme de 65.127 Francs, soit 9.928,55 € ;

\* une inscription de privilège de nantissement prise le 27 Juillet 1999 sous le numéro 575, au profit de la BICS, 55 Avenue Aristide Briand 92120 MONTROUGE, pour sûreté de la somme de 325.600 Francs, soit 49.637,40 € ;

\* une inscription de privilège de vendeur prise le 23 Décembre 1996 sous le numéro 223, au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE, 26 Quai de la Rapée 75012 PARIS, pour sûreté de la somme de 360.000 Francs, soit 54.881,65 Euros ;

Les parties reconnaissent d'autre part que les livres de comptabilité tenus par le Vendeur et dont les énonciations sont certifiées sincères et véritables par lui, sont les suivants :

*attestation du comptable – Livre d'Inventaire – Journal Général*

Conformément à l'article L.141-2 du Code de Commerce ces livres ont été visés et paraphés ce jour et le Vendeur s'engage à les tenir à la disposition de l'Acquéreur pendant TROIS ANS d'aujourd'hui, au lieu indiqué par ce dernier.

Ledit Vendeur déclare encore que les Chiffres d'Affaires et les Bénéfices Commerciaux réalisés par lui dans ledit fonds de commerce, au cours des dernières années d'exploitation sont les suivants :

Exercices	Chiffres d'Affaires TTC	Bénéfices commerciaux
Du 01/01/2001 au 31/12/2001	216.845 €	32.059 euros
Du 01/01/2002 au 31/12/2002	220.416 €	15.024 euros
Du 01/01/2003 au 31/12/2003	215.013 €	15.251 euros
Du 01/01/2004 au 30/06/2004	108.456 €	Indéterminé

La comptabilité est tenue par le Cabinet EFEC, 6 bis rue Bouton Gaillard à VAUX LE PENIL (77000), Tél. 01.60.56.50.20 – Fax : 01.64.52.88.16

Etant ici précisé que les chiffres d'affaires ci-dessus sont réalisés dans les conditions suivantes :

- Congés annuels : 5 semaines
- Fermeture hebdomadaire : mercredi et jeudi
- Horaires d'ouverture : 6 h 30 à 12 h 45 et 15 h 30 à 19 h 30

**FOURNITURE - PORTAGE**

Il déclare enfin qu'il n'existe ou qu'il n'a existé, pendant la période d'un an antérieurement aux présentes, aucune fourniture, aucun portage, aucun dépôt de pain, sauf ce qui est indiqué ci-dessous :

uniquement dans MERREVILLE, il est livré :

- au collège
- à l'école
- à la Maison de retraite

L'épicerie SPAR est servie en magasin.

A.V.  
L.V.  
>

R.L.R.A.

Etant ici précisé que les chiffres d'affaires TTC y afférents ont été les suivants :

- pour l'année 2003 :
  - \* 9.763 euros pour les livraisons et portage
  - \* 10.495 euros pour la tournée
- pour l'année 2004 (du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin)
  - \* 5.996 euros pour les livraisons et portage
  - \* 3.374 euros pour la tournée

### PANIFICATION

Le Vendeur déclare également qu'il a été livré par :

\* LES MOULINS DE BOUTIGNY, 91820 BOUTIGNY SUR ESSONNE :

Exercices	Quintaux Toutes farines confondues
Du 01/08/2003 au 31/07/2004	20,5 quintaux

\* LA SOCIETE EUROMILL NORD, 136 Rue Vernouillet à REIMS (51100) :

Exercices	Quintaux Toutes farines confondues
Du 01/01/2001 au 31/12/2001	460,30 quintaux
Du 01/01/2002 au 31/12/2002	465,50 quintaux
Du 01/01/2003 au 31/12/2003	412,05 quintaux
Du 01/01/2004 au 31/07/2004	254,15 quintaux

### INTERVENANT

Aux présentes est à l'instant intervenue Madame Alexandra, Maria FERNANDES, épouse de Monsieur Laurent, Roger, Gilbert VITUREAU avec lequel elle demeure à MERREVILLE (91660) 6, rue Carnot.

De Nationalité Française, résidant en France au sens de la réglementation des changes en vigueur, née le 11 juin 1976 à ETAMPES (91)

Mariée sous le régime légal de la communauté d'acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de MERREVILLE (91660) le 4 mars 2000. Ledit régime n'ayant subi aucune des modifications légales ou conventionnelle

Laquelle, après avoir lu l'acte qui précède, a déclaré :

- être née et mariée comme il est dit ci-dessus
- ne pas avoir introduit contre son conjoint d'action judiciaire en interdiction de disposition de ses biens ou de transfert d'administration, ni d'action en constatation du créance
- ne pas être en instance de séparation judiciaire de biens, de séparation de corps ou de divorce et ne pas avoir cessé de cohabiter avec son conjoint depuis son mariage
- que les droits dont son conjoint vient de disposer en vertu des présentes s'appliquent aux locaux dans lesquels est assuré le logement de la famille et, de ce fait, déclare consentir purement et simplement à cette disposition, conformément à l'article 215 du Code Civil et renonce à tous recours quelconques à ce sujet, tant contre son conjoint que contre son cocontractant

L. U R C A. V. R A

Monsieur Laurent VITUREAU prend acte des déclarations ci-dessus faites par son conjoint, reconnaît que :

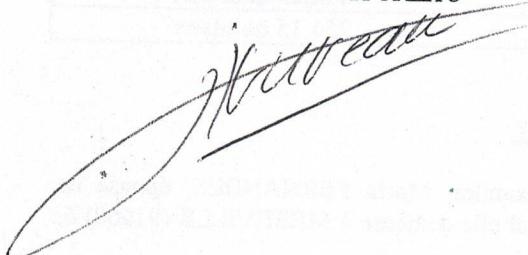
- celle-ci ne s'est pas ingérée ou immiscée dans les dispositions résultant des présentes faites en pleine indépendance
- la présente intervention n'a qu'un effet déclaratif non susceptible d'être considéré comme une ingérence dans la réalisation du présent acte, dans le cadre de l'article 1430 du Code Civil

*Arrêté le présent acte, avec un renvoi approuvé, trois mots et un chiffre rayés mels.*

FAIT en SIX exemplaires, dont UN sur papier libre sur lequel sera faite mention d'enregistrement pour être déposé au Greffe du Tribunal de Commerce d'EVRY, aux fins d'inscription de priviléges, et signé après lecture,

**A MEREVILLE  
LE VINGT SIX AOUT  
DE L'ANNEE DEUX MIL QUATRE**

*Le vendeur :*  
Monsieur Laurent VITUREAU



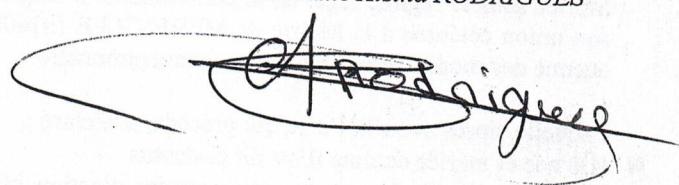
*Pour intervention*  
Madame Alexandra VITUREAU



*Les acquéreurs :*  
Monsieur Luis RODRIGUES



Madame Alsina RODRIGUES



*Pour la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France,*  
Monsieur Jean-Louis BODIER



Enregistré à : RECETTE ELARGIE D'ETAMPES

Le 01/09/2004 Bordereau n°2004/472 Case n°1

Ext 1495

Enregistrement : 3 072 €

Timbre : 360 €

Total liquide : trois mille quatre cent trente-deux euros

Montant reçu : trois mille quatre cent trente-deux euros

L'Agente

