

**PROMESSE DE VENTE & D'ACHAT DE FONDS DE COMMERCE
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

ENTRE LES PARTIES SOUSSIGNES :

1°/ - **Monsieur Philip, Wilhelm, Paul MASSER** époux de Madame Christelle DE JESUS OLIVEIRA, son épouse, avec laquelle il demeure 6 Allée Jacques Prévert 95240 CORMEILLES EN PARISIS, nés savoir :

Monsieur MASSER, le 18 juin 1983 à MELUN (77000)

Madame MASSER, le 17 janvier 1984 à SAINT GERMAIN EN LAYE (78100)

Tous deux de nationalité française.

Mariés sous le régime de la séparation de biens le 1^{er} août 2009 à Carrières Sur Seine 78420 suivant contrat de mariage en date du 1^{er} juillet 2009 par devant Maître Simon, Notaire à Houilles

Intervenant au présent acte en qualité et sous la
dénomination de Promettant,
D'une part,

ET

2°/ - **Monsieur Bertin, Stiree KOUTELE** demeurant 1 chemin des Trilles 66200 ELNE,

Né le 16 juin 1979 à BANGUI (REPUBLIQUE CENTRAFRICAINE)

De nationalité française

Célibataire, non soumis à un pacte civil de solidarité.

Et Monsieur Stéphane, Eric, René GUYOT demeurant 190 F rue des Landes 78400 CHATOU,

Né le 16 juin 2001 à NANTERRE (92000)

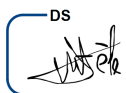
De nationalité française.

Célibataire

Agissant au nom et pour le compte de la Société STYLAE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000 euros, dont le siège social est sis 1 chemin des Trilles 66200 ELNE, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN,

Si la société STYLAE n'obtient pas son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN, Monsieur Bertin KOUTELE et Monsieur Stéphane GUYOT seront alors tenus des engagements résultant du présent acte qui seront alors réputés accomplis pour

^{DS}


^{DS}


^{DS}


son compte personnel conformément à l'article L 210-6 alinéa 2 du Code de Commerce aux termes duquel :

« Les personnes qui ont agi au nom d'une Société en formation avant qu'elle ait acquis la jouissance de la personnalité morale sont tenues solidairement et indéfiniment responsables des actes ainsi accomplis, à moins que la Société, après avoir été régulièrement constituée et immatriculée, ne reprenne les engagements souscrits. Ces engagements sont alors réputés avoir été souscrits dès l'origine par la Société. »

Intervenant au présent acte en qualité et sous la
dénomination de Bénéficiaire,
D'autre part,

Il a été dit et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – Objet

Par ces présentes, en s'obligeant à toutes les garanties de fait et de droit les plus étendues en pareille matière,

Monsieur Philip MASSER

Promet de vendre et céder

A Monsieur Bertin KOUTELE et Monsieur Stéphane GUYOT, agissant pour le compte de la Société STYLAE, en cours d'immatriculation,

qui promettent en retour de l'acquérir,

Le fonds de commerce dont désignation ci-après.

Faculté de substitution

Le Bénéficiaire aura la faculté de se substituer, pour la réalisation des présentes, telles personnes physiques ou morales, qu'il lui conviendra en ses lieu et place,

Le Bénéficiaire en cas d'exercice du droit de substitution sera et restera garant et répondant solidaire de tout substitué, pour l'entière exécution de chacune des clauses, conditions et engagements du présent acte.

^{DS}
P. M

^{DS}
Stéphane

^{DS}
S G

Désignation du fonds

Fonds de commerce de **BOULANGERIE – PATISserie – CONFISERIE – GLACES - SANDWICHS – TRAITEUR - VENTE DE BOISSONS NON ALCOOLISEES A EMPORTER**

Connu sous l'enseigne « **LA PINCE GOURMANDE** »

Sis et exploité **5 rue Marcel Sembat 78800 HOUILLES**

et pour lequel Monsieur MASSER est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro : **495 375 966** – SIRET : **495 375 966 00019** - Code APE : **1071C**.

Lequel fonds comprend sous une seule universalité juridique et conformément à la loi :

1°/ - l'enseigne « LA PINCE GOURMANDE », le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés,

2°/ - le droit au bail commercial et à la jouissance des lieux pour le temps restant à courir, ainsi que le renouvellement dudit bail,

3°/ - le matériel, le mobilier et l'outillage servant à son exploitation, décrits dans un état annexé aux présentes, ([Annexe 1](#))

4°/ - le droit à l'utilisation de la ligne téléphonique répondant au n° d'appel : **01.39.68.80.70**.

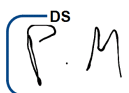
5°/- Les divers documents professionnels pouvant se rattacher audit fonds, notamment le registre unique du personnel, le dossier complet du personnel avec les fiches d'aptitude médicale et les contrats de travail, les bulletins de paies des douze derniers mois, les facturiers, le carnet de sécurité.

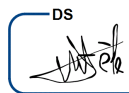
Ainsi au surplus que le tout existe présentement, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et droits quelconques, sans en rien distraire ni excepter et existera au jour fixé pour l'entrée en jouissance de l'acquéreur.

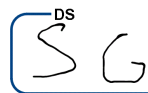
ARTICLE 2 - Engagement

Sous réserve que soient réalisées les conditions suspensives stipulées ci-après, les parties ne seront pleinement engagées que le jour et par la signature du contrat de vente, laquelle devra intervenir au terme au plus tard de la durée pour laquelle la présente promesse est conclue, soit le **8 avril 2024**.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour, sauf si les parties en décidaient autrement, d'un commun accord entre elles.

^{DS}


^{DS}


^{DS}


Jusqu'à ce terme, chacune des parties aura la faculté de rapporter sa promesse, à charge cependant pour la partie renonçante ou défaillante de verser dans ce cas à l'autre, une indemnité de résiliation forfaitairement et irréductiblement fixée à dix pour cent du prix de vente convenu sous l'article 3 ci-après.

Il est indiqué et expressément rappelé à ce sujet, que la présente disposition a été librement débattue entre les parties, et qu'en outre, l'indemnité ainsi convenue sera intégralement, définitivement et irrévocablement acquise à celle des parties qui aura reçu le renoncement ou établi la défaillance de l'autre, et dans ce dernier cas à l'expiration d'un délai de 5 jours portant mise en demeure d'avoir à s'exécuter par pli recommandé avec demande d'avis de réception, sans autre formalité.

Dans ce cas encore, l'indemnité convenue plus haut sera acquise par la seule expiration dudit délai, sans qu'il soit besoin d'aucune procédure pour faire constater la carence ou prononcer la défaillance de celle des parties qui en sera débitrice.

En conséquence, les parties déclarent se dispenser mutuellement entre elles de toute autre formalité que celle ci-dessus prévue, et notamment de notifier la mise en demeure par acte extrajudiciaire, disant que telle est bien leur commune intention et leur volonté réciproque.

MISE AU COURANT :

Le Promettant s'engage à prêter gratuitement son concours au Bénéficiaire pendant un délai de Huit jours précédant la prise de possession afin de lui faire connaître la clientèle, l'initier au commerce et aux habitudes de la maison, le présenter à tous les fournisseurs et ce, à peine de dommages et intérêts.

Cette période de mise au courant permettra en outre au bénéficiaire de vérifier le bon état de fonctionnement apparent du matériel, de manière à pouvoir formuler toutes observations auprès du promettant avant la signature des actes définitifs, en cas de problème constaté au cours de la mise au courant.

ARTICLE 3 - Prix

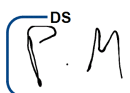
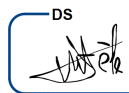
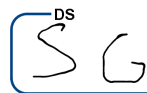
La présente promesse est consentie et acceptée au prix principal et irréductible de

QUATRE CENT QUARANTE SIX MILLE EUROS (446.000 €)

que le Bénéficiaire versera par les moyens légaux, entre les mains du séquestre ci-après désigné, le jour de la signature des actes de vente.

Ce prix sera ventilé de la manière suivante :

- aux éléments incorporels du fonds pour : mémoire
- et aux éléments corporels, pour : mémoire minimum 10 %

A blue ink signature of 'P. M.' enclosed in a blue rectangular box with 'DS' in the top left corner.A blue ink signature, possibly 'J. M.', enclosed in a blue rectangular box with 'DS' in the top left corner.A blue ink signature of 'S. G.' enclosed in a blue rectangular box with 'DS' in the top left corner.

ARTICLE 4 – Marchandises

Les marchandises loyales et marchandes existant en stock dans le fonds et reprises par le Bénéficiaire, feront l'objet d'un inventaire contradictoire auquel les parties sont convenues de procéder avant sa prise de possession, à l'effet d'en déterminer la valeur.

Leur prix sera le prix de facture pour les marchandises et les emballages et la moitié du prix de facture pour les emballages portant le nom du vendeur et la moitié du prix boutique pour les produits finis et semi finis, avec paiement en sus du prix de vente du fonds, par l'acquéreur au moyen de 3 mensualités d'égal montant payable à 30, 60 et 90 jours de la prise de possession; ledit inventaire ne pouvant dépasser la somme de 3.000 € HT.

Cette facilité de paiement ne donnera pas lieu à versement d'intérêt, ni garantie spécifique. Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à sa date d'une seule des échéances convenues et un mois après une sommation de payer demeurée infructueuse, la totalité du prix deviendrait immédiatement exigible de plein droit.

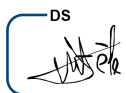
ARTICLE 5 - Charges et conditions

En outre, la présente promesse est faite et acceptée aux conditions de droit comme d'usage en pareil cas et notamment sous celles suivantes auxquelles le contrat de vente devra se conformer savoir :

1°/ - En ce qui concerne Monsieur Philip MASSER

- de garantir le Bénéficiaire dans les termes des articles L 141-3 et L 141-4 du Code de Commerce l'origine de propriété du fonds, la radiation des privilèges et nantissements pouvant le grever, les chiffres d'affaires de sa période d'exploitation, le bail des lieux,
- de libérer et remettre libres de toute occupation, le jour fixé pour l'entrée en jouissance de son acquéreur, les lieux où s'exploite le fonds ainsi que leurs accessoires ou dépendances quelconques, le fonds de commerce étant pris en l'état,
- de payer jusqu'audit jour, le loyer et les charges de toute nature relatifs aux lieux où le fonds est exploité ainsi que tous impôts, droits, taxes, contributions et autres de son exploitation,
- de subroger le Bénéficiaire dans tous les droits et actions dont lui-même bénéficie en vertu du bail, tout en restant garant et répondant solidaire vis-à-vis du propriétaire des lieux avec le cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, tant du paiement des loyers que de l'exécution des charges, clauses et autres conditions de la location pendant une durée de trois ans (Loi PINEL),
- de supporter les conséquences pécuniaires sous forme de salaires, charges sociales, congés payés, avantages en nature, primes ou autrement, du personnel attaché au fonds et ce pour toute la période où il sera en possession de ce dernier,
- de rembourser à son acquéreur les primes, cotisations, taxes et autres, que celui-ci aura pu payer pour son compte et qui lui seraient, pour ce motif, imputables au prorata du temps selon l'usage, de concourir plus généralement à tout compte de proratas.

^{DS}


^{DS}


^{DS}


Le Promettant déclare que le personnel employé dans le fonds de commerce est le suivant :

NOM PRENOM	QUALIFICATION	COEFF	ANCIENNETE	SALAIRE MENSUEL BRUT DE BASE*
DELESTRE Christophe	Boulangier	160	18/10/2015	1.838,24 € pour 151,67 h
FIQUEPRON Jean- Michel	Pâtissier	185	25/10/2011	2.041,48 € pour 151,67 h
GAGLIARDI Laurie	Vendeuse préparatrice sandwichs	170	07/09/2020	634,94 € pour 49,83 h
RAFFIN Vincent	Pâtissier	160	07/03/2022	2.109,79 € pour 169 h
ZADRAVEC Laurine	Vendeuse	180	17/04/2023	2.000,53 € pour 151,67 h
TOUSSAINT Anaëlle	Vendeuse	170	07/11/2023	1.918,63 € pour 151,67 h

(*) hors heures supplémentaires et majoration heures de nuit

Les fiches de paie du mois d'octobre 2023 ainsi que les contrats de travail existants sont annexés aux présentes ([Annexe 2](#)).

- qu'aucun conflit ne l'oppose à un membre de son personnel et qu'aucune instance judiciaire n'est en cours ; en tout état de cause, le Promettant restera seul responsable des conséquences pécuniaires de toute nature de tout litige intervenant (fût-ce après la prise de possession) avec un salarié encore présent dans l'entreprise au jour de réalisation des présentes ou ayant précédemment quitté l'entreprise, au titre de l'exécution de son contrat de travail jusqu'à la date de réalisation des présentes.

Toutefois, en cas de réclamation d'un salarié intervenant après la date de réalisation des présentes et portant sur l'exécution de son contrat de travail pour la période antérieure à cette date, le promettant ne pourra être appelé en garantie par le Bénéficiaire s'il n'a lui-même été appelé à la procédure éventuelle introduite par le salarié du fait de sa réclamation, que dans la mesure où le bénéficiaire lui aura permis de présenter dans le cadre de cette procédure les arguments de nature, selon lui, à s'opposer à la demande du salarié et en cas de transaction dans la mesure où il aura lui-même donné son accord sur les termes de cette transaction pour ce qui concerne sa période d'exploitation.

- qu'il n'a actuellement aucun employé dont le préavis est en cours, ou dont le contrat de travail est suspendu et notamment pour l'un des motifs suivants : en congé maladie, en congé maternité, en congé parental, en accident de travail ou pour réserve militaire au titre de la participation à la Défense,
- qu'il a procédé lors de l'embauche de son personnel aux vérifications d'identité et le cas échéant, du titre de séjour permettant de travailler sur le territoire français,

^{DS}
P. M

^{DS}
[Signature]

^{DS}
S G

- que les salariés employés dans le fonds de commerce, ont régulièrement passé la visite médicale d'embauche, ainsi que la visite périodique et qu'ils sont aptes sans réserves ; à défaut, le Promettant s'engage à faire passer les visites médicales aux salariés avant la cession,
- qu'il a respecté la grille des salaires, résultant de la convention collective de la boulangerie, applicable aux salariés, eu égard à leur qualification et que leur coefficient et niveau, figurant sur les bulletins de salaires, correspondent bien tant à la réalité du poste occupé, qu'à leur qualification et ancienneté,
- qu'il n'a pas procédé à l'augmentation de la rémunération du personnel salarié ci-dessus rappelé, au cours des SIX (6) derniers mois, et qu'il s'engage à ne pas le faire, entre la date de la présente promesse et la date de signature des actes définitifs, (hormis celle prévue par la convention collective de la boulangerie),
- qu'il n'est pas tenu de respecter une quelconque priorité d'embauche telle que prévue en cas de licenciement économique ou d'adhésion à une convention de reclassement personnalisée,
- qu'aucun ancien salarié n'est lié par une clause de non concurrence et en conséquence qu'aucune contrepartie financière n'est à régler,
- qu'aucun salarié n'a formulé une demande de rappels des salaires au titre de primes, d'heures supplémentaires, heures de nuit, et/ou de l'indemnité liée à l'impossibilité de bénéficier des repos compensateurs en cas de dépassement du contingent d'heures ; ni aucune demande de son contrat de travail,
- que les rémunérations ne font l'objet d'aucune saisie de la part d'un créancier quelconque ;
- qu'il s'engage à remettre au Bénéficiaire le jour de la réalisation définitive de la vente :
 - le registre d'entrée et de sortie du personnel,
 - les 12 derniers bulletins de salaires
 - les déclarations uniques d'embauche,
 - le justificatif de l'adhésion à un centre de médecine du travail et les fiches d'aptitude médicale des salariés.
- qu'il s'interdit de faire prendre aux salariés, des congés payés par anticipation ;

Les congés payés et les charges y afférentes ainsi que le prorata de PFA seront provisionnés et payés par le cédant au cessionnaire qui s'engage à les payer à l'échéance aux salariés et aux organismes sociaux

Le Promettant s'engage expressément par les présentes à ne souscrire aucun nouveau contrat de travail avec quelque personne que ce soit qui puisse se trouver en cours d'exécution au jour de l'entrée en jouissance ci avant fixé sauf éventuellement en remplacement d'un salarié démissionnaire à des conditions identiques sauf accord du Bénéficiaire ; de même qu'il s'engage à ne consentir aucune augmentation de salaire, prime, avantage etc..., autres que celles résultant de l'application de la loi ou de la convention collective à laquelle est soumis le commerce présentement vendu.

^{DS}
P. M

^{DS}
[Signature]

^{DS}
S G

Dans l'hypothèse où l'effectif salarié et/ou la masse salariale, au jour de réalisation de la vente prévue aux présentes, s'avéreraient supérieurs à ce qui ressort du tableau ci-dessus et du présent chapitre concernant le personnel, le Bénéficiaire aurait la faculté de renoncer à la vente, et le Promettant serait alors redevable à son égard du montant du dédit prévu ci-après, faute pour lui d'avoir livré le fonds avec un effectif correspondant à ce qui est annoncé aux présentes, sauf en cas d'accord du Bénéficiaire sur la modification de l'effectif et/ou de la masse salariale.

Si toutefois une telle situation ne se révélait qu'après réalisation de la cession, le Promettant serait alors tenu de dédommager le Bénéficiaire à hauteur du coût nécessaire à la restructuration de l'entreprise sur la base de l'effectif indiqué au présent chapitre comme devant être attaché au fonds de commerce lors de la cession, sous réserve que le Bénéficiaire prenne toutes initiatives nécessaires à cette restructuration dans le mois suivant la révélation d'un surcroît d'effectif ou de masse salariale.

- de faire son affaire personnelle des contrats de crédit-bail mobilier, de location financière ou tout autre mode de financement en cours des mobiliers, de manière que le matériel en cause puisse être compris au nombre des éléments du fonds vendu,

- de résilier si tel est le cas et à ses frais, tous contrats de fournitures de marchandises ou de prestations de services que son acquéreur n'aurait pas déclaré expressément accepter,

Il existe les contrats suivants (**Annexe3**) :

Contrats	Repris	Non repris
AVIPUR	X	
EDF	X	
ELIS	X	
ENGIE	X	
CIEL TELECOM	X	

- de prêter son concours pour le transfert à ce dernier des contrats d'assurances ou d'abonnement aux différents services publics ou concédés, notamment la ligne téléphonique,

- de tenir les livres de comptabilité à la disposition de son acquéreur pendant une période de trois ans à compter de son entrée en jouissance,

- de s'interdire de se rétablir et plus généralement de faire concurrence, directement ou indirectement, à son successeur, pendant une durée de **TROIS (3) années** à compter de son entrée en jouissance, et ce dans un rayon de 3.000 mètres à vol d'oiseau du lieu du fonds,

- de supporter et faire son affaire personnel, sans partage aucun, de tous frais de radiation, consignation et répartition du prix de la vente, d'acquitter les honoraires de séquestre s'élevant à 1 % HT du prix de vente du fonds soit : 4.460 € HT,

- de conserver au fonds, jusqu'à la réalisation de la vente, son volume d'activité et ses conditions d'exploitation,

- de faire ramoner la cheminée du four avant la cession, de faire contrôler la balance magasin et les extincteurs, ou de fournir des justificatifs de contrôle de moins d'un an avant la cession,

^{DS}
P. M

^{DS}
[Signature]

^{DS}
S G

- de faire contrôler le fonctionnement du gros matériel (Four, pétrin, façonneuse, diviseuse, ...), ainsi que du matériel froid par SOVERIAL ou ACTION DIAGNOSTICS BOULANGERIE contradictoirement en présence du Promettant et du Bénéficiaire,
Il est précisé que le monte-charge est hors service et non utilisé car il n'est pas aux normes, ce que le Bénéficiaire reconnaît et en prend acte.

- de fournir le justificatif de la conformité de la caisse enregistreuse.

Le Promettant remet ce jour, un rapport de vérification des installations électriques dans un établissement recevant du public et un rapport de vérification périodique établis par l'APAVE en date du 2 novembre 2023 ci-annexés. **(Annexe 4)**

2°/- En ce qui concerne Monsieur Bertin KOUTELE et Monsieur Stéphane GUYOT pour le compte de la Société STYLAE, en cours d'immatriculation

- de prendre le fonds et l'ensemble des éléments qui le constituent ou en dépendent, dans l'état où le tout se trouvera le jour fixé pour son entrée en jouissance, et notamment le matériel dont la liste figure en annexe, et l'installation électrique, sans aucun recours contre le Promettant, le prix du fonds ayant été négocié sous cette condition,

- d'exécuter les charges et conditions du bail et de payer à leurs dates exactes, les loyers et charges tels que fixés dans le contrat de location,

- de faire son affaire personnelle du paiement de tous impôts, taxes, contributions, droits, redevances et autres de son exploitation,

- de rembourser au Promettant le dépôt de garantie du bail,

- d'accepter que soit dressé, à ses frais, un état des lieux contradictoire soit amiablement, soit par un commissaire de Justice, en présence du Bailleur,

- de reprendre conformément aux dispositions de l'article L 1224-1 du Code du Travail en l'état de ses droits et avantages quelconques, le personnel attaché au fonds et dont la liste figure en pages 6 en tenant compte le cas échéant de ce que les parties auront pu convenir à son sujet,

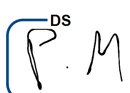
- de rembourser les primes, cotisations, taxes, dont Contribution Foncière des Entreprises, droits et redevances que le Promettant aura pu payer, de participer à cet effet à tout compte de prorata,

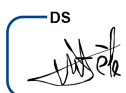
- de dire, 15 jours au plus tard avant l'expiration de la présente promesse, s'il entend ou non poursuivre les contrats de fourniture ou de prestation de services pouvant exister,

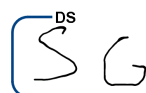
- de continuer à compter de la prise de possession, les abonnements aux différents services publics ou concédés,

- de poursuivre les contrats d'assurances ou de présenter le jour de la signature de la vente une attestation de la nouvelle Compagnie assurant les lieux,

- de satisfaire à toutes les obligations de ville et de police,

^{DS}


^{DS}


^{DS}


- de souscrire les engagements et faire les déclarations prévues par l'article 257Bis du CGI à l'effet de bénéficier de l'exonération de la taxation des biens mobiliers d'investissement compris dans le fonds,

- de payer enfin tous les frais, droits et honoraires des présentes et des actes prévus pour les réaliser soit :

* pour ce qui concerne les honoraires 3 % du prix de vente du fonds de commerce + TVA soit 13.380 € HT + TVA, soit 16.056 € TTC

* les droits d'enregistrement (TRESOR PUBLIC) qui s'élèvent à 17.610 € ;

3°/ - En ce qui concerne les deux parties :

Elles remettront chacune au rédacteur de l'acte de vente, au plus tard vingt jours avant la date d'expiration de la présente promesse, que les conditions suspensives dont elle est assortie soient réalisées ou non, les pièces, actes, documents et renseignements nécessaires à son établissement, sauf à être tenue pour responsable de tous dommages et intérêts qu'il y aura lieu et en cas de refus de communiquer, à être considérée comme défaillante dans l'exécution de ses engagements.

ARTICLE 6 – Déclarations du Promettant

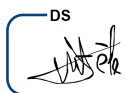
1°/ - Sur la propriété du fonds promis :

Monsieur Philip MASSER est propriétaire du fonds de commerce, objet des présentes, pour l'avoir acquis de Monsieur Jean-Yves, Lucien PRIEUR aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 19 mars 2007, enregistré au SIE de SAINT GERMAIN EN LAYE NORD le 26 mars 2007, bordereau n° 2007/266 case n° 2, moyennant le prix principal de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000 €) s'appliquant aux éléments incorporels pour 164.650 euros et aux éléments corporels pour 85.350 euros.

Plus antérieurement, le fonds de commerce appartenait à Monsieur PRIEUR pour l'avoir acquis de Monsieur et Madame LESNIWICZ, suivant acte sous seing privé en date à HOUILLES du 24 février 1993, enregistré le 3 mars 1993, Folio 9, bordereau 60/3, moyennant le prix principal de 1.100.000 Francs, soit 167.693,91 euros, s'étant appliqué aux éléments incorporels pour 910.000 Francs, soit 138.728,60 euros et aux éléments corporels pour 190.000 Francs, soit 28.965,31 euros.

Les époux LESNIEWICZ, étaient eux-mêmes propriétaires du fonds pour l'avoir acquis de Monsieur PLOUZE et Madame TORCHET, son épouse, aux termes d'un acte sous seing privé en date à HOUILLES des 20 et 30 janvier 1965, enregistré à ARGENTEUIL le 3 février 1965, Folio 53, moyennant le prix principal de 250.000 Francs, soit 38.112,25 euros, et aux éléments corporels pour un montant de 30.000 Francs, soit 4.573,47 euros.

^{DS}


^{DS}


^{DS}


2°/ - Sur les inscriptions pouvant grever le fonds :

Un état des inscriptions levé sur Infogreffe en date du 28 novembre 2023, dont les causes seront éteintes et dont le Promettant rapportera mainlevée et radiations dans les six (6) mois de la signature des actes définitifs est annexé aux présentes. ([Annexe 5](#))

3°/ - Sur les chiffres d'affaires et résultats comptables :

L'exercice social commence le 1^{er} juillet et se termine le 30 juin de l'année suivante ;

Selon les documents établis par le cabinet CPA ADVISORY, Société d'Expertise Comptable, 71 avenue Victor Hugo 75016 PARIS, ils ressortent à :

A) Chiffres d'affaires HT :

Exercices	Chiffres d'affaires HT
Du 01/07/2020 au 30/06/2021	421.858 €
Du 01/07/2021 au 30/06/2022	456.490 €
Du 01/07/2022 au 30/06/2023	470.071 €

Les chiffres d'affaires TTC mois par mois pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 31 octobre 2023 sont détaillés dans deux attestations de l'expert-comptable en date du 23 novembre 2023, annexées aux présentes ([Annexe 6](#)).

Le bilan clos le 30 juin 2023 est annexé aux présentes ([Annexe 10](#))

Le chiffre d'affaires comprend les fournitures et livraisons suivantes (10 % de remise):

* *RUGS & COFFEE* : les factures varient entre 400 € et 1.300 € suivant la saison – brownies/tradition apéro (lardon/végétarienne) baguette/pains en tranches, seulement le samedi : croissants et pains choco (pris en boutique)

* *LE VILLAGE* : environ 220/240 € (livraison le matin)

* *TABAC DE LA MAIRIE* : entre 20 € et 70 € - baguettes/pâtisseries/viennoiseries (pris en boutique)

* *RESTAURANT CASA NONNA* : entre 70 € et 90 € - uniquement des baguettes (pris en boutique)

* *MONDE IMAGINAIRE* : entre 40 € et 150 € - viennoiserie / repas du midi (pris en boutique)

* *SOCIETE WAGNER* : 30 € / 40 € - 15 mini viennoiseries chaque lundi (pris en boutique)

Il est précisé que conformément aux usages de la profession et d'un commun accord entre les parties, est considérée comme constituant une « fourniture », toute livraison régulière à une entreprise ou une collectivité effectuée avec ou sans rabais, mais également toute fourniture assurée de manière régulière à une entreprise ou une collectivité et prise en boutique par le client, avec ou sans rabais, à la seule exception des marchandises prises en boutique sans rabais

^{DS}
P. M

^{DS}
[Signature]

^{DS}
S G

et payées comptant sans aucune modalité particulière de commande ni de facturation et/ou de règlement.

Il est expressément précisé que le prix de la présente vente a été négocié entre les parties en tenant notamment compte des déclarations du Promettant ci-avant relatives aux fournitures et ventes assimilées. Le Bénéficiaire déclare à cet égard être parfaitement informé de l'absence de garantie de pérennité des dites fournitures et renonce, en conséquence, à tout recours contre le Promettant si ces fournitures étaient interrompues du fait des clients concernés que cette interruption intervienne avant ou après la date de réalisation des présentes.

Le prix de la présente vente étant réputé avoir été établi en ne tenant pas compte du chiffre d'affaires correspondant aux fournitures et ventes assimilées, en raison de cette absence de garantie de pérennité et donc au regard de l'exactitude des déclarations du Promettant faite à ce sujet.

Le Promettant s'engage, quant à lui à ne pas interrompre de son fait les fournitures et ventes assimilées, et à présenter son successeur aux clients concernés dans le cadre de la période de mise au courant prévue ci-après, sans présumer de la poursuite desdites fournitures à l'initiative des clients dont s'agit et sans apporter de garantie au bénéficiaire, comme il a été dit.

B) Résultats d'exploitation :

Exercices	Résultats d'exploitation
Du 01/07/2020 au 30/06/2021	42.059 €
Du 01/07/2021 au 30/06/2022	35.057 €
Du 01/07/2022 au 30/06/2023	28.121 €

C) Résultats comptables :

Exercices	Résultats comptables
Du 01/07/2020 au 30/06/2021	41.114 €
Du 01/07/2021 au 30/06/2022	34.292 €
Du 01/07/2022 au 30/06/2023	27.617 €

4°/ - Sur les conditions d'exploitation et les quintaux employés :

- Jour de fermeture : dimanche

- Heures d'ouverture : du lundi au vendredi de 7 h à 19 h 30

Samedi : de 7 h à 14 h

- Fermeture annuelle :

Congés d'hiver : une semaine (la deuxième des vacances scolaires)

Congés d'été : quatre semaines en août

Panification : MOULINS DE CHERISY et MOULINS SOUFFLET, suivant relevés de quintaux annexés aux présentes. (Annexe 7).

^{DS}
P. M

^{DS}
[Signature]

^{DS}
S G

5°/- Sur les lieux :

Le droit au bail des lieux résulte d'un acte sous seing privé en date à LANGON du 28 juillet 2020 aux termes duquel la SCI 5 RUE MARCEL SEMBAT, Société civile immobilière au capital de 3.048 euros, dont le siège social est situé Lieu-dit Coucouèque 33210 LANGON, a fait bail et donné à loyer à titre de renouvellement, au profit de Monsieur Philip MASSER, les locaux désignés ci-après, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1^{er} octobre 2019 pour se terminer le 30 septembre 2028, moyennant un loyer annuel en principal de 18.097,44 euros soit 4.524,36 euros par trimestre, payable trimestriellement et d'avance, par virement bancaire et le versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 9.048,72 euros représentant deux mois de loyers. (Annexe 8)

Le loyer est indexé annuellement suivant l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Loyer mensuel actuel : 1642 euros

Provision sur charges : 270,67 euros

Dépôt de garantie à la date des présentes : 9.520 euros

Désignation :

« Dans un ensemble immobilier situé 5 rue Marcel Sembat 78800 HOUILLES, un local à usage commercial comprenant :

- une boutique avec arrière-boutique, petite cuisine (y compris une autre boutique située en partie gauche de la présente boutique avec arrière-boutique. Le tout réuni et formant l'ensemble des locaux commerciaux du rez-de-chaussée de l'immeuble) ;
- un couloir donnant accès à deux chambres et au monte-charge,
- un pallier avec descente au fournil,
- une chambre à farine et chambre à mélange et donnant sur cour,
- au sous-sol, un fournil avec cave et four d'une surface d'environ 77 m²,
- droit de passage des farines dans la cour.

Lesdits locaux situés au rez-de-chaussée étant d'une surface d'environ 84 m². »

Destination : « BOULANGERIE – PATISserie – CONFISERIE – GLACES – SANDWICHES – TRAITEUR à l'exception de tout autre. »

Le Bénéficiaire dispense expressément le rédacteur des présentes de rappeler ici les charges et conditions du bail, déclarant en avoir parfaite connaissance.

Toutefois sont ci-après rappelées les conditions de cession du bail :

« Le PRENEUR pourra céder ou apporter son droit au présent bail. Il préviendra le BAILLEUR par lettre recommandée avec AR du motif et des conditions de la cession, indiquera les nom, prénom, raison sociale, adresse et références de son cessionnaire. Le BAILLEUR devra être appelé par le Preneur à concourir à l'acte notarié ou sous-seing qui réalisera l'opération.

^{DS}
P. M

^{DS}
Philippe Masser

^{DS}
S. G

Un original enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remise au BAILLEUR sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.

Le PRENEUR restera garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail.

En cas de faillite ou de règlement judiciaire, la cession du droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou de l'administrateur de la société, ne pourra être effectuée que sous les conditions ci-dessus. »

6° / Sur l'accessibilité handicapés

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation.

Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

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

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

DS
P. M.

DS
[Signature]

DS
S G

Le Bénéficiaire déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

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

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le Promettant déclare que le fonds de commerce n'est pas aux normes car il y a une petite marche mais le trottoir n'est pas assez grand pour installer une rampe.

Le Bénéficiaire prend les locaux en l'état en toute connaissance de cause, à la date de prise de possession, sans aucun recours contre le Promettant.

7° / Sur les gaz propulseurs

Le Bénéficiaire déclare être parfaitement informé de la réglementation concernant les gaz propulseurs dans les matériels de froid (surgélateur, pousse contrôlée, armoire positive, tour réfrigéré etc...)

Il ajoute savoir :

- qu'à ce jour, aucune obligation générale ne veut que les installations existantes, qui fonctionnent avec du gaz R22 ou des mélanges à base de R22, soient impérativement rééquipées pour passer à un fluide frigorigène de substitution. Tant que le système est hermétique et que l'apport en fluide frigorigène est inutile, leur fonctionnement est autorisé sans restriction.
- que, pour le cas où le système ne serait pas hermétique, il est toléré de procéder à une recharge de gaz R22 de sécurité dotée d'une pastille ;
- qu'en cas de fuite nouvelle, ou en cas de volonté de se mettre aux normes, il devra être fait appel à un frigoriste qui récupérera le gaz R22 et procèdera, dans la plupart des cas, au remplacement du groupe et des évaporateurs de manière que ces matériels fonctionnent avec un fluide frigorigène de substitution.

Le Bénéficiaire déclare faire son affaire personnelle de ces obligations, de manière à ce que le Promettant ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, sous la seule réserve des obligations spécifiques prises par lui à ce sujet aux présentes.

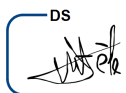
^{DS}
P. M

^{DS}
[Signature]

^{DS}
S G

ARTICLE 7 - Déclarations générales**1° / Par le Promettant**

- qu'il a la libre disposition et la pleine propriété du fonds objet des présentes,
- que l'activité présentement exercée dans les lieux l'est depuis plus de trois ans,
- que le fonds de commerce n'a pas été donné en location-gérance et qu'il n'a été consenti à quiconque antérieurement à ce jour aucune promesse de vente pouvant faire échec à celle présentement conférée,
- que le matériel, le mobilier et l'outillage figurant dans l'état joint en Annexe est sa propriété et qu'aucun des éléments n'a été prêté, loué, déposé par un tiers, à titre onéreux ou gracieux,
- qu'il s'oblige le cas échéant à anticiper sur la date d'échéance de chacun des contrats de crédit-bail en cours de manière à en comprendre les éléments correspondant au nombre des éléments du fonds vendu,
- qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre, tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds ou sa cession,
- qu'il ne fait l'objet d'aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre tant en demande qu'en défense,
- qu'il ne lui été notifié aucun avis d'exécution de travaux ni de mise en conformité des installations existantes,
- que le matériel, le mobilier et l'outillage sont en état de fonctionnement et de marche,
- qu'à sa connaissance l'immeuble où il est exploité n'est pas intéressé par une opération de voirie ni compris dans un îlot insalubre, frappé d'un arrêté de péril ou d'une mesure d'interdiction d'habiter, situé dans une ZAD, ZUP, ZAC, dans un secteur de rénovation ni réservé pour un service public ou un espace libre,
- qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude d'urbanisme pouvant affecter l'immeuble dans lequel s'exploite ledit fonds de commerce,
- qu'il n'a jamais été poursuivi, non plus qu'aucun propriétaire exploitant du fonds ou responsable administratif de son exploitation, pour infraction à la réglementation économique, des mœurs, des stupéfiants, ou autres,
- que ledit fonds ne fait l'objet d'aucune mesure de déclassement et qu'il ne lui a été notifié aucun avis d'exécution de travaux, ni de mise en conformité des installations électriques existantes, à défaut il devra les réaliser avant la prise de possession du Bénéficiaire,
- que rien dans sa capacité juridique ni dans la situation du fonds ne s'oppose à la cession projetée ni à la paisible jouissance de son acquéreur,

A blue ink signature of 'P. M.' inside a blue rectangular box with 'DS' in the top left corner.A blue ink signature of 'J. K.' inside a blue rectangular box with 'DS' in the top left corner.A blue ink signature of 'S. G.' inside a blue rectangular box with 'DS' in the top left corner.

- qu'il ignore si les locaux, objet du bail commercial, présentent un risque d'intoxication ou d'accessibilité au plomb,

- que les conclusions du rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi par la Société BC2E le 23 septembre 2019 (annexé au bail en date du 28 juillet 2020) sont les suivantes : « *Dans le cadre réglementaire de la mission décrit au paragraphe 2.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante.* »

- que le rédacteur des présentes a informé les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites, issues de la loi n° 99-741 du 8 juin 1999 et des articles L. 133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et R. 133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, en vertu de laquelle découlent notamment l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble,

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

Connaissance prise de la réglementation et de la déclaration du Promettant, le Bénéficiaire déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre ce dernier, de la présence éventuelle de termites et autres insectes xylophages, se réservant un éventuel recours contre le bailleur,

- qu'il n'existe aucun différend avec le bailleur,

- qu'il ne doit aucun arriéré de loyers et de charges,

- qu'il a bien établi le document unique d'évaluation des risques prévu en application des dispositions de l'article R 4121-1 du Code du travail ; **(Annexe 9)**

- qu'à sa connaissance, l'environnement concurrentiel n'a pas été modifié et qu'il n'a connaissance d'aucun projet tendant à la création d'un fonds de quelque nature que ce soit qui soit susceptible de concurrencer directement ou indirectement le fonds de commerce cédé.

2°/ Par le Bénéficiaire :

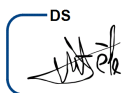
- qu'il n'est pas en contravention avec la loi relative à l'exercice d'une activité commerciale et que notamment il n'est frappé par aucune des incapacités, interdictions ou déchéances d'exercer le commerce,

- qu'il a spécialement pris connaissance de chacune des clauses et conditions du bail qu'il s'oblige à leur exécution, en l'état,

- qu'il a bien vu et visité les lieux où le fonds est exploité, qu'il s'est plus spécialement intéressé au matériel, mobilier, outillage, agencements, aménagements et installations qui s'y trouvent ou les équipent, qu'il a vérifié que l'ensemble est en état de marche et de fonctionnement apparent,

- qu'il s'est plus particulièrement informé des conditions d'exploitation du fonds, de son environnement commercial et concurrentiel, qu'il a eu connaissance des comptes des 3 dernières années et qu'il les juge suffisants pour son information,

^{DS}


^{DS}


^{DS}


- qu'il a parfaite connaissance des dispositions légales en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité relatives aux établissements de cette nature et connaître parfaitement le matériel et les installations du fonds et les prendre en l'état, sous réserve du respect de ses obligations par le Promettant,

- qu'il déclare avoir pris connaissance de la réglementation sur la salubrité des immeubles et notamment des articles L 32-1 à L 32-5 du Code de la Santé Publique et déclare qu'il fera en conséquence son affaire personnelle, sans recours contre le Promettant, de la présence éventuelle de plomb dans l'immeuble, se réservant toutefois un éventuel recours contre le bailleur,

- qu'il déclare avoir pris connaissance de la réglementation en matière d'amiante édictée par les dispositions des articles R 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique et déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de la présence éventuelle d'amiante dans l'immeuble, se réservant toutefois un éventuel recours contre le bailleur,

- qu'il déclare avoir reçu du rédacteur des présentes, connaissance des dispositions de l'article L 121-80 du Code de la Consommation, suivant lesquels :

« ne peuvent utiliser l'appellation de boulanger et l'enseigne commerciale de boulangerie ou une dénomination susceptible de porter à confusion sur le lieu de vente du pain au consommateur final ou dans des publicités, à l'exclusion des documents commerciaux à usage strictement professionnel, les professionnels qui n'assurent pas eux-mêmes, à partir de matières premières choisies, le pétrissage de la pâte, sa fermentation et sa mise en forme, ainsi que la cuisson du pain sur le lieu de vente au consommateur final, les produits ne peuvent à aucun stade de la production de la vente être surgelés ou congelés ».

3°/ Par les Deux Parties :

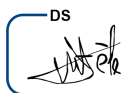
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire, cessation de paiements ni faillite personnelle,

- qu'elles signent le présent acte de leur plein gré, qu'elles en ont débattu et arrêté chacune des conditions tant générales que particulières, que celui-ci exprime bien leur commune intention et leur volonté réciproque, qu'elles entendent en assumer seules toutes les conséquences sans recours contre quiconque et plus spécialement le rédacteur des présentes, lequel n'a agi que sur leurs dires et affirmations respectifs à l'effet de conférer à leur accord le caractère écrit.

ARTICLE 8 – Information des salariés

Article L. 141-23 du Code de commerce : « Dans les entreprises qui n'ont pas l'obligation de mettre en place un comité d'entreprise en application de l'article L. 2322-1 du code du travail [entreprises d'au moins 50 salariés], lorsque le propriétaire d'un fonds de commerce veut le vendre, les salariés en sont informés, et ce **au plus tard deux mois avant la vente**, afin de permettre à un ou plusieurs salariés de l'entreprise de présenter une offre pour l'acquisition du fonds.

^{DS}


^{DS}


^{DS}


Lorsque le propriétaire du fonds n'en est pas l'exploitant, cette information est notifiée à l'exploitant du fonds et le délai court à compter de la date de cette notification. L'exploitant du fonds porte sans délai à la connaissance des salariés cette notification, en les informant qu'ils peuvent lui présenter une offre d'achat.

L'exploitant notifie sans délai au propriétaire toute offre d'achat présentée par un salarié.

Lorsque le fonds est exploité par son propriétaire, celui-ci notifie sa volonté de vendre directement aux salariés en les informant qu'ils peuvent lui présenter une offre d'achat, et le délai court à compter de la date de cette notification.

La vente peut intervenir avant l'expiration du délai de deux mois dès lors que chaque salarié a fait connaître sa décision de ne pas présenter d'offre.

Lorsqu'une action en responsabilité est engagée, la juridiction saisie peut, à la demande du ministère public, prononcer une amende civile dont le montant ne peut excéder 2 % du montant de la vente. »

Article D. 141-4 du Code de commerce : « L'information des salariés mentionnée aux articles L. 141-25 et L. 141-30 peut être effectuée selon les modalités suivantes :

1° Au cours d'une réunion d'information des salariés à l'issue de laquelle ces derniers signent le registre de présence à cette réunion ;

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

3° Par courrier électronique, à la condition que la date de réception puisse être certifiée ;

4° Par remise en main propre, contre émargement ou récépissé, d'un document écrit mentionnant les informations requises ;

5° Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

6° Par acte extrajudiciaire ;

7° Par tout autre moyen de nature à rendre certaine la date de réception. »

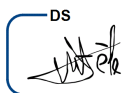
Article D. 141-5 du Code de commerce : « Le salarié informe dans les meilleurs délais et par tout moyen l'exploitant lorsqu'il se fait assister conformément aux articles L. 141-24 et L. 141-29. La personne qui assiste le salarié est tenue à une obligation de confidentialité en ce qui concerne les informations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

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

Toute cession intervenue en méconnaissance de ces dispositions peut donner lieu à une action en responsabilité.

Lorsqu'une action en responsabilité est engagée, la juridiction saisie peut, à la demande du ministère public, prononcer une amende civile dont le montant ne peut excéder 2 % du montant de la vente. (Article L. 23-10-1 du Code de commerce).

^{DS}


^{DS}


^{DS}


Le Promettant s'engage à informer ses salariés du projet de cession du fonds de commerce, objet des présentes, et à en justifier au Bénéficiaire au plus tard le jour de la cession définitive.

ARTICLE 9 - Conditions suspensives

Nonobstant les dispositions stipulées au présent acte, les parties ont entendu soumettre la présente promesse et sa réalisation, aux conditions suspensives suivantes savoir :

- Existence de Monsieur Bertin KOUTELE et de Monsieur Stéphane GUYOT et qu'ils ne soient pas frappés d'une invalidité leur rendant impossible l'exercice d'une activité professionnelle le jour fixé pour la signature de l'acte définitif,
- Délivrance de renseignements d'urbanisme ne comportant pas d'éléments de nature à perturber la poursuite de l'exploitation du fonds,
- Purge du droit de préemption instauré par l'article 58 de la loi 2005-882 du 2 août 2005 au profit de la commune en cas de vente de fonds de commerce dans le cadre de la création de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,
- Obtention des décomptes des créanciers inscrits faisant ressortir un passif inférieur au prix de vente du fonds ; A défaut, des attestations desdits créanciers autorisant la cession du fonds pour le prix sus-mentionné avec abandon d'une partie des créances,
- Obtention d'un prêt destiné au financement pour partie du prix de l'acquisition selon les caractéristiques suivantes :
 - montant : 370.000 €
 - durée : 7 ans (84 mois)
 - taux : 6 % maximum (hors assurances et commissions SIAGI, BPI, ...)

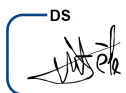
A cet égard, le Bénéficiaire s'oblige à constituer et déposer le dossier de demande de prêt auprès de 3 établissements de son choix avant le 15 décembre 2023 et à en justifier au Promettant si ce dernier le demande, et dans tous les cas le tenir informé de son résultat quel qu'il soit, sans délai.

La réalisation de la condition relative à l'obtention du prêt doit être levée au plus tard le 8 mars 2024.

Le Bénéficiaire déclare qu'il dispose d'un apport personnel de 130.000 €.

Pour l'application des dispositions légales relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, le Bénéficiaire certifie que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

^{DS}


^{DS}


^{DS}


A défaut de réalisation des conditions suspensives sus-énoncées, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, chacune des parties étant alors déliée de tout engagement l'une vis-à-vis de l'autre, sans qu'il y ait lieu à versement d'indemnité non plus que de dommages et intérêts de part ni d'autre pour préjudice, immobilisation du fonds pendant la durée de la promesse ou toute autre cause.

Bien entendu celle des parties au profit de laquelle telle ou telle condition suspensive aura été stipulée, aura toujours la faculté d'y renoncer auquel cas la condition en cause sera considérée comme réalisée.

ARTICLE 10 – Faculté de dédit réciproque

Chacune des parties se réserve expressément la faculté de se départir de la présente promesse de vente jusqu'au jour ci-dessus fixé pour la signature des actes définitifs, à charge par celle des parties qui se désistara de verser à l'autre, à titre forfaitaire et irréductible une somme de **QUARANTE QUATRE MILLE SIX CENTS EUROS (44.600 €)**.

Si l'une des parties refuse d'exécuter les engagements pris à la date ci-dessus fixée pour la signature des actes définitifs (le Bénéficiaire de prendre et de payer le prix, le Promettant de livrer le fonds) elle sera considérée comme ayant exercé la faculté de dédit qu'elle s'est réservée ci-dessus, vingt-quatre heures après une mise en demeure par exploit d'Huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée infructueuse. Dans ce cas, le montant de l'indemnité de résiliation sera acquis de plein droit à la partie non défaillante.

En garantie du paiement éventuel, le bénéficiaire remet un chèque de **QUARANTE QUATRE MILLE SIX CENTS EUROS (44.600 €)** entre les mains du Cabinet DURAND CONCHEZ, Avocats au Barreau de Paris, 6 Rue Anatole de la Forge 75017 PARIS, qui en est constitué dépositaire.

Les parties déclarent expressément que cette faculté de dédit réciproque constitue une condition formelle et déterminante sans laquelle elles n'auraient pas contracté.

ARTICLE 11 – Droit de préemption des communes

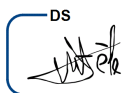
Les parties déclarent avoir été informées des articles L 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, instaurant un droit de préemption au profit des communes à l'occasion de cessions des fonds artisanaux, de fonds de commerce et de droit au bail commercial.

ARTICLE 12 - Acte de vente et Séquestre du prix

L'acte de vente devant réaliser la présente promesse sera établi par le Cabinet DURAND-CONCHEZ – Avocats au barreau de Paris – 6 rue Anatole de la Forge 75017 PARIS.

Le Cabinet DURAND-CONCHEZ – Avocats au barreau de Paris – 6 rue Anatole de la Forge 75017 PARIS est d'ores et déjà désigné en qualité de séquestre du prix de vente avec pour mission de déposer les fonds en CARPA.

^{DS}


^{DS}


^{DS}


Pour le cas où l'une ou l'autre des parties choisirait de s'adjoindre un autre conseil que celui désigné, elle en assumera exclusivement les frais sans que cela de surcroît n'entame la rémunération du Conseil telle que prévue au présent acte.

ARTICLE 13 - Interdiction

Pendant toute la durée de la présente promesse, le Promettant s'interdit formellement de conférer à qui que ce soit aucun droit, aucune charge quelconque sur le fonds promis, comme encore de l'aliéner à un autre acquéreur, quels que soient les avantages qu'elle pourrait en tirer, le Bénéficiaire étant fondé dans ce cas à demander en justice l'annulation de tous actes faits en violation de la présente clause, nonobstant tous dommages et intérêts.

ARTICLE 14 – Décès

En cas de décès du ou d'un bénéficiaire s'ils sont personnes physiques, avant la date prévue pour la réalisation de la présente promesse, les parties conviennent ici spécialement que les présentes dans ce cas deviendront de plein droit nulles et de nul effet, chacune étant alors libérée de ses engagements, sans indemnité ni dommage et intérêt de part ni d'autre.

Nonobstant ce qui précède, le ou les bénéficiaires survivants s'ils sont plusieurs, auront toujours la faculté de poursuivre pour leur compte personnel la réalisation de la présente promesse, aux charges et conditions du présent acte.

ARTICLE 15 – Obligation de discrétion et de confidentialité

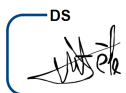
Les parties aux présentes s'engagent expressément à conserver la plus stricte discrétion sur le contenu du présent acte et sur toutes les informations dont elles auraient pu avoir connaissance à l'occasion de l'établissement de celui-ci.

Elles s'interdisent à l'avenir expressément à toute déclaration comme tout comportement qui pourraient avoir, par quelque moyen que ce soit, directement ou indirectement, un retentissement défavorable sur la réputation de l'autre partie, sous peine de dommages et intérêts.

De la même façon, elles s'engagent à s'abstenir de toute déclaration et de tout commentaire l'une sur l'autre et à ne pas dénigrer ou critiquer, et de façon plus générale encore, à ne rien faire, dire, suggérer, ou entreprendre qui puisse porter atteinte à l'image de leur cocontractant, à sa considération ou qui puisse mettre en jeu sa réputation professionnelle ou celle de ses collaborateurs et dirigeants.

Les parties s'engagent en outre à ne se livrer à aucun comportement ou indiscretion fautifs ayant pour objet de nuire l'une à l'autre, à quelque titre que ce soit, ou de porter atteinte à sa réputation.

^{DS}


^{DS}


^{DS}


ARTICLE 16 – Exclusion du régime de l'imprévision légale

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

ARTICLE 17 – Conclusion du contrat

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

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Le Promettant indique qu'il a révélé au Bénéficiaire, préalablement à la signature des présentes, toutes informations importantes nécessaires à l'évaluation du fonds de commerce et qu'il n'a conservé par devers lui, aucune information de nature à influencer sensiblement le Bénéficiaire, dans sa décision de procéder à l'acquisition.

ARTICLE 18 - Election de domicile – Attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile savoir :

Le Promettant à l'adresse du fonds et le Bénéficiaire à celle par lui indiquée en tête du présent acte, avec attribution de juridiction au Tribunal de Commerce de VERSAILLES.

ARTICLE 19 - Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront à la charge du Bénéficiaire qui s'y oblige expressément, sauf les honoraires de séquestre qui restent à la charge du Promettant.

Le Bénéficiaire règle ce jour les honoraires d'établissement de la présente promesse, soit 2.500 € HT, qui s'imputeront à due concurrence sur les honoraires de rédaction de l'acte définitif. En cas de non-réalisation de la vente, ces honoraires resteront acquis au rédacteur des présentes.

De la même manière, la rémunération du Conseil ci-dessus désigné sera immédiatement exigible, si alors que les conditions suspensives sont satisfaites l'une et/ou l'autre des parties renoncent ou s'opposent à la réalisation. Le paiement incombera à la partie défaillante.

Il en est de même de la commission de l'intermédiaire qui sera également payée par la partie qui renonce ou s'oppose à la réalisation de l'opération de vente, dès que sa défaillance aura été établie ou dès qu'elle aura fait connaître son souhait de renoncer à l'opération.

^{DS}
P. M.

^{DS}
[Signature]

^{DS}
S. G.

ARTICLE 20 - Rédacteur de l'acte

Le présent acte a été établi par le Cabinet DURAND-CONCHEZ – Avocats au Barreau de Paris – 6 rue Anatole de la Forge 75017 PARIS.

Les soussignés reconnaissent que le rédacteur de l'acte n'est pas intervenu dans les négociations ayant abouti aux présentes conventions et n'a eu pour seule mission que de rédiger, à leur seul gré, les accords arrêtés entre eux et selon les indications et renseignements qu'ils leur ont donnés, déclarant qu'ils le dégagent de toute responsabilité et qu'en ce qui concerne les éventuels ajouts manuscrits insérés dans le texte dactylographié, ils ont été faits en leur présence, sur leur demande et avec leur consentement réciproque.

ARTICLE 21 – Mise au courant et accompagnement

Le Promettant s'engage à prêter gratuitement son concours au Bénéficiaire pendant un délai de huit jours précédant la prise de possession afin de lui faire connaître la clientèle, l'initier au commerce et aux habitudes de la maison, le présenter à tous les fournisseurs et ce, à peine de dommages et intérêts.

Cette période de mise au courant permettra en outre au Bénéficiaire de vérifier le bon état de fonctionnement apparent du matériel, de manière à pouvoir formuler toutes observations auprès du promettant avant la signature des actes définitifs, en cas de problème constaté au cours de la mise au courant. Le Promettant sera tout de même tenu de procéder à toutes les réparations mentionnées dans le rapport de contrôle matériel effectué.

ARTICLE 22 – Sinistre pendant la durée de la promesse

Si pendant la validité des présentes, les locaux étaient l'objet d'un sinistre rendant ces derniers impropres à leur exploitation, le Bénéficiaire aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la réalisation des présentes et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui,
- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versées par la ou les compagnies d'assurances. Le Promettant entendant que dans cette hypothèse le Bénéficiaire soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

ARTICLE 23 - Annexes

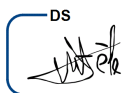
Au présent acte sont jointes 10 annexes lesquelles sont déclarées faire partie intégrante du présent acte, savoir :

Annexe 1 – Inventaire du matériel

Annexe 2 – Bulletins de paie du mois d'octobre 2023 et contrats de travail

Annexe 3 – Contrats

^{DS}


^{DS}


^{DS}


Annexe 4 – Rapport de vérification des installations électriques dans un établissement recevant du public et rapport de vérification périodique établis par l'APAVE en date du 2 novembre 2023

Annexe 5 - Etat d'inscription au Greffe en date du 28 novembre 2023

Annexe 6 – Attestations de chiffres d'affaires

Annexe 7 – Relevés de quintaux

Annexe 8 – Bail en date du 28 juillet 2020

Annexe 9 - Document unique d'évaluation des risques

Annexe 10 – Bilan au 30 juin 2023

Les Parties conviennent expressément de signer les présentes par voie de signature électronique par le biais du service « DocuSign » et déclarent en conséquence que la version électronique du présent acte constitue l'original du document et est parfaitement valable entre elles.

Les Parties déclarent expressément que le présent acte sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur un support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

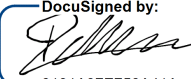
Les Parties s'engagent, en conséquence, à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité et/ou la force probante du présent acte signé sous forme électronique. En conséquence, la version électronique de l'acte signé vaut preuve de son contenu, de l'identité des Parties et du consentement des Parties aux obligations et conséquences de faits et de droits qui en découlent. Il est précisé que la version électronique de l'acte ne peut conférer plus de droits ou d'obligations aux Parties que si l'acte avait été établi, signé et conservé sur support papier.

A PARIS

Le 5 décembre 2023

Signé selon le procédé électronique « DocuSign »

LE PROMETTANT
Monsieur Philip MASSER

DocuSigned by:

8131A37E758A41A...

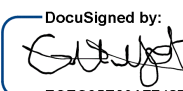
LE BENEFICIAIRE
SARL STYLAE

Monsieur Bertin KOUTELE

DocuSigned by:

98F72ABD7EA94C5...

Monsieur Stéphane GUYOT

DocuSigned by:

ECEC95E08A77427...