

ACTE DE VENTE DE FONDS DE COMMERCE

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

Ci-après dénommé LE VENDEUR
D'une part,

ET

2°/ - **La Société STYLAE**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000 euros, dont le siège social est sis 5 rue Marcel Sembat 78800 HOUILLES, immatriculée au RCS de VERSAILLES sous le n°984 926 295, représentée par ses co-Gérants, Monsieur Bertin KOUTELE et Stéphane GUYOT

Ci-après dénommée L'ACQUEREUR,
D'autre part,

^{DS}
BK

^{DS}
P.M

^{DS}
SG

Préalablement à l'acte faisant l'objet des présentes, il a été dit et exposé ce qui suit :

EXPOSE

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.

2°/ - Sur le bail des 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 Coucouëque 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 trimestres de loyers.

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

Loyer mensuel actuel : 1 642 euros réglé mensuellement d'avance de convention entre les parties

Provision sur charges : 270,67 euros

Dépôt de garantie à la date des présentes : 9.853 euros

^{DS}
BK

^{DS}
P. M.

^{DS}
SG

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.

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. ».

Par courrier en date du 14 mars 2024, le Bailleur a été informé du rendez-vous de signature de la cession.

ETAT DES LIEUX LOUES

Un état des lieux sera établi au moment de l'entrée en jouissance, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté et en présence du bailleur sous un délai de 8 jours. A défaut, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties et en présence du bailleur.

^{DS}
BK

^{DS}
P. M

^{DS}
SG

3 - Sur le personnel

Conformément à l'article L 1224-1 du Code du Travail, il est indiqué que le personnel employé dans le fonds est le suivant :

NOM PRENOM	QUALIFICATION	COEFF	ANCIENNETE	SALAIRE MENSUEL BRUT DE BASE*
DELESTRE Christophe	Boulangier	170	18/10/2015	1.953,51 € 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	1.395,29 € pour 108,83 h
RAFFIN Vincent	Pâtissier	170	07/03/2022	2.232,52 € pour 169 h
ZADRAVEC Laurine	Vendeuse	180	17/04/2023	2.000,53 € pour 151,67 h

(*) hors heures supplémentaires et majoration heures de nuit

Les fiches de paie du mois de mars 2024 sont annexées aux présentes ([Annexe 1](#)).

Le Vendeur déclare :

- 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,

^{DS}
BK

^{DS}
P. M

^{DS}
SG

- 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,
- 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 ;
- 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, (hormis celle prévue par la convention collective de la boulangerie à compter du 1^{er} mars 2024),
- 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 remet à l'Acquéreur ce jour :
 - le registre d'entrée et de sortie du personnel,
 - les 12 derniers bulletins de salaires
 - les déclarations uniques d'embauche sauf celles de Delestre et Fiquepron,
 - le justificatif de l'adhésion à un centre de médecine du travail et les fiches d'aptitude médicale des salariés.

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

^{DS}
BK

^{DS}
P. M

^{DS}
S G

DROIT D'INFORMATION PREALABLE DES SALARIES

En application des dispositions des articles L 141-23 et suivants du Code de Commerce, le Vendeur a informé les salariés sus-nommés, de son intention de céder le présent fonds de commerce et de la possibilité qui leur est offerte de présenter une offre d'achat. Les salariés ont renoncé à effectuer une offre, ce dont il est justifié.

Ceci exposé, il est passé à l'acte suivant :

VENTE

Article 1 – Objet

Monsieur Philip MASSER

Vend, cède et transporte à la Société STYLAE qui déclare accepter formellement

Le fonds de commerce dont désignation ci-après.

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 2](#))

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

^{DS}
BK

^{DS}
P. M.

^{DS}
SG

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 – Prix

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

QUATRE CENT QUARANTE SIX MILLE EUROS (446.000 €)

que le Bénéficiaire verse par les moyens légaux, entre les mains du séquestre ci-après désigné, ce jour.

Ce prix sera ventilé de la manière suivante :

- aux éléments incorporels du fonds à concurrence de : 389.000 €
- et aux éléments corporels, à concurrence de : 57.000 €

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

Lequel prix de **QUATRE CENT QUARANTE SIX MILLE EUROS (446.000 €)** est payé de la manière suivante :

- à hauteur de SOIXANTE SEIZE MILLE EUROS (76.000,00 €) au moyen des deniers personnels de l'Acquéreur,

DONT QUITTANCE
- à hauteur de TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (370.000,00 €) au moyen d'un prêt consenti par la Caisse d'Epargne Ile de France, par virement bancaire effectué par ladite banque sur le compte CARPA du CABINET DURAND CONCHEZ, séquestre ci-après désigné.

DONT QUITTANCE

^{DS}
B K

^{DS}
P. M

^{DS}
S G

Article 3 - Propriété et jouissance

Par l'effet des présentes, la Société STYLAE est propriétaire du fonds à elle vendu à compter de ce jour et elle en aura la jouissance par la prise de possession réelle à compter du **HUIT AVRIL 2024 (8 avril 2024)**.

Article 4 – Marchandises

Les marchandises loyales et marchandes existant en stock dans le fonds et reprises par l'Acquéreur, font l'objet d'un inventaire contradictoire 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'égale montant payable à 30, 60 et 90 jours de la prise de possession; ledit inventaire étant égal à 4.200 € HT, soit 5.040 € TTC.

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

La présente vente est faite et acceptée de part et d'autre sous les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière et notamment sous celles suivantes que chacune des parties s'oblige à exécuter et accomplir pour ce qui la concerne, savoir :

1°/- En ce qui concerne Monsieur Philip MASSER

- de garantir l'Acquéreur 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,

- 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 l'Acquéreur dans tous les droits et actions dont lui-même bénéficie en vertu du bail, tout en restant garant et répondant solidaire vis-à-vis du propriétaire des lieux avec 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),

^{DS}
BK

^{DS}
P. M.

^{DS}
SG

- de supporter jusqu'au jour de la prise de possession de l'Acquéreur les conséquences pécuniaires sous forme de salaires, charges sociales, congés payés, avantages en nature, primes ou autrement, du personnel attaché au fonds,
- 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.
- de faire son affaire personnelle, s'il en existe, des contrats de crédit-bail, location financière ou tout autre mode de financement en cours des mobiliers de manière à ce 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 l'Acquéreur n'aurait pas déclaré expressément accepter,

Il existe les contrats suivants :

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 personnelle, 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 + 600 € TTC pour les formalités, frais et débours.

2°/ - En ce qui concerne l'Acquéreur

- de prendre le fonds et l'ensemble des éléments qui le constituent ou en dépendent (mobilier, agencements, matériels et équipements installations électriques, gaz etc..), dans l'état où le tout se trouvera le jour fixé pour son entrée en jouissance, sans pouvoir réclamer quoi que ce soit au Vendeur pour quelque cause que ce soit : vétusté, défectuosité, non-conformité ..., s'agissant d'une vente en l'état, sous réserve des engagements pris ci-après par le Vendeur (voir Observations sur rapport SOVERIAL annexé aux présentes);

^{DS}
BK

^{DS}
P. M

^{DS}
S G

A ce sujet, il est précisé que le monte-charge est hors service et non utilisé car il n'est pas aux normes, ce que l'Acquéreur reconnaît et en prend acte.

- 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 rembourser au Vendeur, toujours à compter de son entrée en jouissance, la part lui revenant au prorata du temps dans les primes, cotisations, taxes, loyers, charges et contributions que ce dernier aurait pu payer par avance et dont partie, pour ce motif, lui serait imputable comme d'usage, Contribution Foncière des Entreprises (CFE), plus spécialement comprise,
- de faire son affaire personnelle du paiement de tous impôts, taxes, contributions, droits, redevances et autres de son exploitation,
- de rembourser au Vendeur le dépôt de garantie du bail,
- 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 page 4 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 continuer à compter de la prise de possession, les abonnements aux différents services publics ou concédés,
- de satisfaire à toutes les obligations de ville et de police,
- 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 qui sont à sa charge.

Article 6 - Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare et énonce sous son entière responsabilité :

1°/ - Sur la propriété du fonds

- qu'il est bien et seul propriétaire du fonds par lui vendu aux termes des présentes.
- que cette propriété n'est ni entamée ni contestée, et qu'il en a la libre disposition.

^{DS}
BK

^{DS}
P. M

^{DS}
SG

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

- qu'il a été levé les états des inscriptions pouvant grever le fonds auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de VERSAILLES en date du 8 avril 2024 qui ne révèle aucune inscription (**Annexe 3**),

Si, à l'occasion des formalités auxquelles le présent acte donnera lieu, il se révélait de telles inscriptions, le Vendeur sous sa responsabilité et à ses seuls frais et risques, s'oblige formellement à en rapporter dans les meilleurs délais les actes de mainlevée et certificats de radiations comme d'usage, le tout de telle manière que le fonds présentement vendu le soit libre de toute charge ou inscription de privilège quelconque.

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 2023 au 31 mars 2024 s'élève à 379.124 €, selon une attestation de l'expert-comptable en date du 2 avril 2024 (**Annexe 4**)

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)

^{DS}
BK

^{DS}
P. M

^{DS}
SG

** Depuis janvier 2024, les crèches LES ALIZEES et LES CHOUPISSONS viennent chercher tous les jours entre 3 et 9 baguettes chacune et parfois des traditions graines sans remise. Le paiement se fait en fin de mois par virement.*

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 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.

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 €

Article 7 - Autres déclarations

A/ PAR LE VENDEUR :

1°/ - 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

^{DS}
BK

^{DS}
P. M

^{DS}
SG

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 5).**

2°/ - **Sur le personnel**

- que la liste du personnel est bien celle figurant en page 4,

- qu'il n'est intéressé par aucune action prud'homale, notamment en défense,

3°/ - **Etablissements recevant du Public**

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

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	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

DS
BK

DS
P. M.

DS
S. G.

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

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 Vendeur 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.

L'Acquéreur prend les locaux en l'état en toute connaissance de cause, à la date de prise de possession, sans aucun recours contre le Vendeur.

4° / Sur les gaz propulseurs

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé de la réglementation concernant les gaz propulseurs dans les matériels de froid (surgélateur, pousse contrôlée, armoire positive, tour réfrigérée 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 ;

^{DS}
B K

^{DS}
P. M

^{DS}
S G

- 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.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de ces obligations, de manière à ce que le Vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, sous la seule réserve des obligations spécifiques prises par lui à ce sujet dans le cadre des présentes.

5° / Hygiène et sécurité

Le Vendeur déclare n'avoir reçu aucune observation ou mise en demeure des autorités administratives compétentes en matière d'hygiène et de sécurité à l'effet d'exécuter des travaux de mise en conformité. Pour le cas où de telles observations ou mise en demeure auraient été faites, le coût des travaux prescrits et non encore exécutés avant ce jour serait à la charge du Vendeur.

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

- le rapport sur la conformité de l'installation électrique, établi par APAVE en date du 2 novembre 2023 ([Annexe 6](#))
- le rapport de contrôle de fonctionnement du gros matériel établi par SOVERIAL en date du 27 mars 2024 ([Annexe 7](#))
- le certificat de ramonage de la cheminée du four établi par TERRIER RAMONAGE du 28 février 2024 ([Annexe 8](#)) ,
- le certificat de contrôle des extincteurs établi par ISOGARD du 28 septembre 2023 ([Annexe 9](#)) ,
- l'attestation de conformité de la caisse enregistreuse en date du 3 janvier 2018 ([Annexe 10](#)),
- le carnet métrologique (balance) en date du 23 septembre 2022 ([Annexe 11](#))
- le document unique d'évaluation des risques

Le Vendeur déclare :

- 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,

^{DS}
BK

^{DS}
P. M

^{DS}
SG

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

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

Article 8 - Déclarations générales

1° / Par le Vendeur

- 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,

^{DS}
BK

^{DS}
P. M.

^{DS}
SG

- 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,
- qu'il n'existe aucun différend avec le bailleur,
- qu'il ne doit aucun arriéré de loyers et de charges,
- 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 l'Acquéreur :

- 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 équiper, et qu'il reconnaît prendre le fonds, les installations et le matériel en l'état, sans aucun recours contre le Vendeur,
- 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,
- qu'il a parfaite connaissance des dispositions légales en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité relatives aux établissements de cette nature et connaît parfaitement le matériel et les installations du fonds et les prend 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,

^{DS}
BK

^{DS}
P. M.

^{DS}
SG

- 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 ».

Article 9 - Déclarations communes

En outre, le Vendeur et l'Acquéreur et chacun pour ce qui le concerne, déclarent expressément :

- qu'ils ne sont et n'ont jamais été en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire, cessation de paiements ou faillite personnelle,
- qu'ils signent de leur plein gré le présent acte, lequel exprime bien leur commune intention et leur volonté réciproque,
- qu'ils en ont débattu et arrêté chacune des conditions tant générales que particulières et que toutes ont leur plein consentement,
- que le prix a été spécialement fixé en tenant compte de la valeur marchande par eux attribuée au fonds ainsi qu'il a été dit ci-dessus,
- qu'il leur a été donné connaissance de l'article L. 141-4 du Code de commerce aux termes duquel, l'action résultant de [l'article L. 141-3](#) du Code de commerce doit être intentée par l'acquéreur dans le délai d'une année, à compter de la date de sa prise de possession, ainsi que des articles 1641 et suivants du Code civil.
- que le rédacteur des présentes n'a fait qu'exprimer par écrit leurs dires et affirmations, qu'ils entendent donc en assumer seuls toutes les conséquences et que notamment ils dégagent celui-ci de toute responsabilité en ce qui concerne l'exactitude de leurs propres déclarations comme d'une façon plus générale les clauses et conditions de leur accord tel que rapporté ci-dessus,

Article 10 – 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.

Article 11 - Déclaration sur l'art. 257 Bis du CGI

S'agissant d'une cession de fonds de commerce et en application de l'article 257 bis du CGI, aucun des éléments cédés ne sera assujéti à la TVA, l'Acquéreur étant réputé continuer la personne du Vendeur.

Article 12 – Urbanisme et droit de préemption

La société STYLAE a pris connaissance des renseignements d'urbanisme délivrés par la Mairie de HOUILLES, en date du 29 février 2024, ci-annexés, et déclare expressément faire son affaire personnelle de cette situation. ([Annexe 12](#))

En outre, il est rappelé que la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 a institué en faveur des communes un droit de préemption.

Qu'à cet égard, les communes peuvent délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Il ressort de l'extrait du site Internet de la Mairie de HOUILLES tiré ce jour, que cette dernière n'a pas délimité, à ce jour, un périmètre de sauvegarde tel que visé par ladite loi, de telle sorte qu'il n'a pas lieu d'établir de déclaration préalable, sur la mise en œuvre du droit de préemption sur le Territoire concerné, ci-annexé.

Article 13 - Séquestre

Pendant la période d'indisponibilité légale du prix, les parties constituent le Cabinet DURAND CONCHEZ, Société d'Avocats, sis 6 rue Anatole de la Forge – 75017 - PARIS en qualité de séquestre amiable à charge de déposer les fonds et valeurs reçus à la CARPA, sous réserve de ce qui est dit ci-après.

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

Le nantissement portera de plein droit sur tous les effets, titres ou sommes d'argent, représentatifs de ce prix et se reportera sur tous placements effectués et sur les produits desdits placements.

^{DS}
BK

^{DS}
P. M.

^{DS}
SG

Les parties, dans leur intérêt commun, confèrent à l'Avocat, qui accepte, le mandat irrévocable suivant :

1°) Une fois expirés les délais d'opposition, remettre le prix au Vendeur et seulement sur justification :

- de l'accord des créanciers inscrits ou opposants de donner mainlevée contre paiement de leur créance, s'il y a lieu.
- du paiement des impôts visés à l'article 1684-1 du Code Général des Impôts et notifiés par l'Administration Fiscale dans les délais prévus pour l'application de cet article.

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

2°) S'il subsiste des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds, procéder à la répartition du prix entre les créanciers du Vendeur lequel se réserve le droit de demander par voie de référé un cantonnement pour se voir autorisé à percevoir le surplus disponible.

L'Avocat sera valablement déchargé de sa mission à l'expiration des délais d'opposition :

- soit par la remise au Vendeur, hors la présence et sans le concours de l'Acquéreur, des fonds ou valeurs déposés, éventuellement majorés des produits financiers ou de leur reliquat après paiement des créanciers, dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée définitive du nantissement du prix.
- soit par le dépôt des fonds ou valeurs, ordonné par le Président du Tribunal de Commerce compétent entre les mains d'un séquestre répartiteur, ou l'ouverture d'une procédure d'ordre, le nantissement du prix subsistant dans ces deux cas jusqu'à achèvement des formalités de répartition.

Aux présentes est intervenue Maître Agnès BAUVIN, Avocat, laquelle déclare accepter le mandat de séquestre pour la somme à elle confier dans les termes ci-dessus.

Article 14 - Oppositions

Les oppositions qui pourraient être faites sur le prix de la présente vente seront reçues au CABINET DURAND CONCHEZ, SAS, domicilié 6 rue Anatole de la Forge 75017 PARIS, où domicile est élu à cet effet, pour la correspondance et pour la validité à l'adresse du fonds vendu.

Article 15 - Formalités

Le présent acte fera l'objet des formalités prescrites par la loi.

A cet effet, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un exemplaire ou d'un extrait des présentes pour les faire ou requérir partout où besoin sera.

^{DS}
BK

^{DS}
P. M

^{DS}
S G

Article 16 - Election de domicile et attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Vendeur et l'Acquéreur font élection de domicile savoir : le Vendeur en son domicile personnel et l'Acquéreur au lieu du fonds.

Pour tous litiges découlant du présent acte et de ses conséquences, les parties font expressément attribution de compétence aux Tribunaux de Commerce de Versailles.

Article 17 - Frais

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

Article 18 - Rédacteur de l'acte

A toutes fins utiles, il est précisé que le présent acte a été établi en qualité de rédacteur par le CABINET DURAND CONCHEZ, SAS – Avocats – 6 rue Anatole de la Forge 75017 PARIS

Article 19 - Affirmation de sincérité

Avant de signer, le Vendeur et l'Acquéreur sous les peines édictées par l'article article 1837 du Code général des impôts, affirment que le présent acte exprime bien l'intégralité du prix convenu et qu'il n'est modifié ni contredit par aucun avenant ni contre-lettre.

Article 20 – 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 21 – Conclusion du contrat

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

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

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

Article 22 - Garantie de sincérité et d'exactitude des déclarations du Vendeur – caractère complet des déclarations

Le Vendeur déclare et certifie :

- Qu'il a révélé à l'Acquéreur préalablement à la signature des présentes toutes informations importantes nécessaires à l'évaluation du fonds de commerce dont s'agit et qu'aucune information n'a été conservée par devers lui qui aurait pu influencer sensiblement celui-ci dans sa décision de procéder à l'acquisition.
- Qu'il garantit d'une manière générale l'exactitude et la sincérité de l'ensemble des déclarations faites par lui aux présentes.

Les soussignés reconnaissent que le prix de la présente cession et ses différentes modalités ont été discutés et arrêtés en considération du caractère complet et de l'exactitude des déclarations du Vendeur, considérées comme déterminantes des conditions de la vente prévue aux présentes et d'une vente en l'état.

En cas d'inexactitude, d'omission ou de fausse déclaration préjudiciable à l'Acquéreur, le prix pourra donc être réduit en conséquence et en fonction du préjudice causé, sans préjudice des de l'application des dispositions légales ci-après rappelées.

Par voie de conséquence, le Vendeur supporterait, en outre, la part proportionnelle des droits d'enregistrement afférente à la réduction du prix.

Les parties reconnaissent que le rédacteur des présentes leur a donné lecture des articles suivants du Code de Commerce :

« Article L141-3

Le vendeur est, nonobstant toute stipulation contraire, tenu de la garantie à raison de l'inexactitude de ses énonciations dans les conditions édictées par les articles 1644 et 1645 du code civil.

Les intermédiaires, rédacteurs des actes et leurs préposés, sont tenus solidairement avec lui s'ils connaissent l'inexactitude des énonciations faites.

Article L141-4

L'action résultant de l'article L. 141-3 doit être intentée par l'acquéreur dans le délai d'une année, à compter de la date de sa prise de possession. »

D'une manière plus générale, l'Acquéreur pourra exercer tous droits et actions prévus par la loi et résultant notamment des articles 1112-1, 1604 et suivants, 1625, 1626 et suivants, ainsi que 1641 et suivants du Code Civil, sans préjudice de toute autre action ouverte à l'Acquéreur par la législation en vigueur.

^{DS}
BK

^{DS}
P. M

^{DS}
SG

Article 23 - Rappel des conditions de la promesse de vente - engagements pris par Messieurs KOUTELE et GUYOT

A la promesse de vente en date du 5 décembre 2023 signée entre Monsieur MASSER et Messieurs KOUTELE et GUYOT, lequel s'est substitué la société STYLAE dont les présentes constituent la réalisation, étaient jointes des annexes qui ne seront donc pas visées à nouveau à ce jour, les parties déclarant parfaitement les connaître.

Il est par contre expressément ici rappelé qu'à l'égard de Monsieur MASSER, Messieurs KOUTELE et GUYOT se sont engagés à rester garants solidaires de l'Acquéreur qu'il leur était permis de se substituer pour la réalisation de la promesse de vente, et qu'ils garantiront en conséquence vis à vis du Vendeur, la bonne exécution de l'ensemble des engagements de l'Acquéreur à son égard.

D'une manière générale, toutes les dispositions de la promesse de vente en date du 5 décembre 2023, qui ne sont pas expressément modifiées ou contredites par une clause des présentes garderont leur plein et entier effet entre les soussignés.

Article 25 - Annexes

Au présent acte, sont jointes, savoir :

Annexe 2 : état du matériel, mobilier, outillage

ANNEXES VISEES SOUS LA FORME ASSEMBLACT

Annexe 1 : Bulletins de salaire du mois de mars 2024

Annexe 3 : Etat des inscriptions

Annexe 4 : Attestation de chiffres d'affaires en date du 2 avril 2024

Annexe 5 : Quintaux

Annexe 6 : Rapport sur la conformité de l'installation électrique, établi par APAVE en date du 2 novembre 2023

Annexe 7 : Rapport de contrôle de fonctionnement du gros matériel établi par SOVERIAL en date du 27 mars 2024

Annexe 8 : Certificat de ramonage de la cheminée du four établi par TERRIER RAMONAGE du 28 février 2024

Annexe 9 : Certificat de contrôle des extincteurs établi par ISOGARD du 28 septembre 2023

Annexe 10 : Attestation de conformité de la caisse enregistreuse en date du 3 janvier 2018

Annexe 11 : Carnet métrologique (balance) en date du 23 septembre 2022

Annexe 12 : Courrier de la Mairie de Houilles du 29 février 2024

Annexe 13 : Observations sur le contrôle matériel

13 annexes, dont chacune d'elles est encore déclarée faire partie intégrante de la convention des parties.

Fait à Paris le 8 avril 2024

^{DS}
BK

^{DS}
P. M.

^{DS}
SG

Le présent acte de cession de fonds de commerce a été signé dans le cadre du processus de signature électronique (conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil) certifié par l'Autorité de Certification « DocuSign », les certificats de la chaîne de certification étant disponibles à l'adresse suivante : <https://www.docusign.fr/societe/politiques-de-certifications>. Il est reconnu à cette signature électronique la même valeur qu'une signature manuscrite.

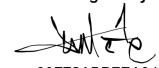
LE VENDEUR
Monsieur Philip MASSER

DocuSigned by:

8131A37E758A41A...

L'ACQUEREUR
SARL STYLAE

Monsieur Bertin KOUTELE

DocuSigned by:

98F72ABD7EA94C5...

Monsieur Stéphane GUYOT

DocuSigned by:

ECEC95E08A77427...

LE SEQUESTRE
Maître Agnès BAUVIN

DocuSigned by:

B4B79B47CA784E0...