

Laurent MARECHAL
Contrôleur des Finances Publiques

ACTE DE VENTE DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES PARTIES SOUSSIGNEES :

1° - **Monsieur David TIRABOSCHI**, demeurant 14 rue de Beauvais 954 VEXIN, né le 30 mai 1973 à Ermont (95), de nationalité française,

Et

Madame Elise GUIGNET épouse TIRABOSCHI, demeurant 6 rue de la NUCOURT, née le 6 juillet 1973 à Pontoise (95), de nationalité française,

Mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat préalable à leur union célébrée le 27 septembre 2007 à la Mairie de Pontoise.

En instance de divorce.

Intervenant au présent acte en qualité et sous la
dénomination de LE VENDEUR,

D'une part,

2° - La société « **LES 2 PETIT'S BOUTS CHOUX** », Société par actions simplifiée au capital de 10.000 €, dont le siège social est 4 rue de la Saussaye 95420 NUCOURT, immatriculée au RCS de Pontoise sous le n°953 450 251, représentée par son Président Monsieur Arnaud MAILLARD et Madame Anaïs GOR

Intervenant au présent acte en qualité et sous la
dénomination de L'ACQUEREUR,

D'autre part,

E.G. D.T

AG

AM

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

Le fonds de commerce objet des présentes appartient à Monsieur David TIRABOSCHI et Madame Elise GUIGNET, son épouse pour l'avoir acquis de Monsieur Christophe COTTART et Madame Magali KLEIN, aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 22 avril 2015, enregistré au SIE DE PONTOISE le 28 avril 2015, moyennant le prix principal de 138.000 € s'étant appliqué aux éléments incorporels à concurrence de 120.000 € et aux éléments corporels à concurrence de 18.000 €.

Antérieurement, Monsieur et Madame COTTART avaient acquis le fonds de Monsieur et Madame Thierry BOUCHAIN, aux termes d'un acte sous seing privé en date à NUCOURT du 29 septembre 2006, enregistré à SIE DE PONTOISE-OUEST le 5 octobre 2006, Bord. 2006/1219, Case n°11, Ext 5503, moyennant le prix principal de 162 000 Euros.

Monsieur et Madame Thierry BOUCHAIN étaient eux-mêmes propriétaires, pour l'avoir acquis de Monsieur et Madame DRUOT, aux termes d'un acte sous seing privé en date à NUCOURT du 28 août 2001, enregistré à la Recette de PONTOISE OUEST le 31 août 2001, Bord. 471, Case 1, Folio 29, Volume 11, moyennant le prix principal de 570 000 Frs (86 895,94 €) s'étant appliqué aux éléments incorporels à concurrence de 460 000 Frs (70 126,55 €) et aux éléments corporels à concurrence de 110 000 Frs (16 769,39 €).

2- Sur le bail des lieux

Le droit au bail des locaux où est exploité le fonds de commerce résulte d'un acte de renouvellement de bail sous seing privé à NUCOURT du 5 octobre 2022, aux termes duquel la SCI LH, représentée par Monsieur Manuel LOPES, a fait bail et donné à loyer en renouvellement à Monsieur TIRABOSCHI et Madame GUIGNET, divers locaux à usage de commerce et d'habitation, désignés ci-après, pour une durée de NEUF années entières et consécutives, à compter rétroactivement du 1^{er} avril 2020 pour se terminer le 31 mars 2029, moyennant diverses charges, clauses et conditions, notamment le paiement d'un loyer annuel en principal de 8.697 € hors taxes et hors charges, payable mensuellement et d'avance le 9 de chaque mois, soit 724, 75€. Il a été versé un dépôt de garantie égal à deux termes de loyer d'avance, soit 1.449,50€.

Le loyer est révisable annuellement selon l'indice des loyers commerciaux (ILC) à la date anniversaire du bail soit au 1^{er} avril.

Le loyer actuel hors taxes et hors charges est de : **750,45 €** par mois + **150,09 €** TVA à 20 %, soit au total **900,54 €** et le dépôt de garantie s'élève à 1.449,50€.

E.G.

AM

D.T

AG

Désignation :

« Nature : Locaux à usage d'activités commerciales et de logement.

Adresse : **4, rue de la Saussaye - 95420 NUCOURT**

Descriptif: Locaux à usage d'activités commerciales, production et vente de produits boulangers et pâtisseries accolés à un logement comprenant :

- ✓ sous sol en cave totale avec chaudière fioul de chauffage centrale,
- ✓ rez-de-chaussée avec boutique, cuisine, fournil, salle à manger, WC et salle d'eau avec lavabo et douche,
- ✓ 1^{er} étage avec trois chambres, une salle de bain, un local à farine et WC,
- ✓ grenier perdu,
- ✓ cour, jardin et garage séparé.

La destination des lieux est la suivante : **BOULANGERIE – PATISserie, ALIMENTATION GENERALE - TRAITEUR.**

L'acquéreur dispense expressément le rédacteur des présentes de rappeler ici les charges et conditions du bail cédé, déclarant en avoir parfaite connaissance.

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

« CESSION – VISITE – SOUS-LOCATION »

19, Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en totalité ou en partie, sous quelques formes que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit. Cependant, le preneur pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux loués. Il devra notifier au bailleur cette mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'avec le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Cependant, il pourra céder librement son fonds de commerce.

Dans tous les cas de cession, le preneur demeurera garant et répondant solidaire de ses cessionnaires, et tous cessionnaires successifs, pour le paiement des loyers et l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail, pendant une durée de trois ans à compter de la cession.

La cession pourra avoir lieu par acte authentique ou sous signatures privées auquel le bailleur sera appelé par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trente jours avant la date de cession et dont une copie enregistrée ou une grosse lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble ».

E.G.

AG

AM

D.T

Par courrier recommandé du 19 juillet 2023, ci-annexé, le bailleur a été appelé à la présente vente.

Par mail du 26 juillet 2023, le bailleur a répondu :

« Je vous informe que je ne serai pas présent à la signature des actes de cession le 1er août 2023.

A ce jour, M. TIRABOSCHI et Mme GUIGNET ne me sont redevables d'aucun montant.

D'autre part, je vous confirme qu'il n'existe à ce jour aucun litige, aucune procédure avec mes locataires, de nature à gêner la cession envisagée.

Le montant du loyer actuel mensuel hors taxes est de 750,45 euros et celui du dépôt de garantie est de 1218,50 euros.

Je vous confirme également que j'autorise l'envoi de l'exemplaire original enregistré de l'acte de cession en courrier recommandé avec AR. »

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 le bailleur et le locataire et en présence du bailleur.

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	DATE ENTREE	SALAIRE MENSUEL BRUT DE BASE*
TIRABOSCHI Elise	Responsable vendeuse	175	01.03.2022	2.250,69 €

* Hors heures supplémentaires et heures bonifiées

Les fiches de paie correspondantes sont annexées aux présentes, ainsi que la copie des contrats de travail existant.

E.G.

D.T

AG

AM

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 Vendeur 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 Vendeur ne pourra être appelé en garantie par l'Acquéreur 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 l'Acquéreur 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 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 notamment 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.
- qu'il remet à l'Acquéreur ce jour :
 - le registre d'entrée et de sortie du personnel,

Les salaires acquis par le personnel pour la période antérieure à la prise de possession lui seront payés par le Vendeur directement dans les quinze jours suivant le jour de la cession.

Les congés payés et les primes de fin d'année et les charges y afférentes seront provisionnés et payés par le Vendeur à l'Acquéreur qui s'engage à les payer à l'échéance aux salariés et aux organismes sociaux.

Le Vendeur déclare expressément par les présentes n'avoir souscrit 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, sauf éventuellement en remplacement d'un salarié démissionnaire à des conditions identiques sauf accord de l'Acquéreur ; de même qu'il déclare n'avoir consenti

E. G.

AM

D.T

AG

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.

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 la salariée sus-nommée, de son intention de céder le présent fonds de commerce et de la possibilité qui leur est offerte de présenter une offre d'achat. La salariée venderesse à l'acte n'a pas formulé d'offre de reprise.

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

VENTE

ARTICLE 1 – Objet

Monsieur et Madame TIRABOSCHI en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière,

Vendent, cèdent et transportent

A

La société « **LES 2 PETIT'S BOUTS CHOUX** »,

Qui déclare accepter formellement,

Le fonds de commerce de BOULANGERIE PATISSERIE sis et exploité 4 rue de la Saussaye
95420 NUCOURT

R.C.S. PONTOISE : 811 287 697

SIRET : 811 287 697 00015

Code APE : 10 71 C

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

1°/ - l'enseigne, 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

3°/ - le matériel, le mobilier et l'outillage servant à son exploitation, décrits dans un état annexé aux présentes

4°/ - le droit à l'utilisation de la ligne téléphonique répondant au n° d'appel **01.75.81.61.95**

E.G.

AM D.T

AG

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.

Tel au surplus ledit fonds existe présentement, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et droits quelconques pouvant en dépendre ou s'y rapporter, sans en rien distraire ni excepter et sans qu'il soit jugé utile par les parties d'en faire une plus ample désignation, **Monsieur Arnaud MAILLARD et Madame Anaïs GOR, ès-qualité** pour ce qui les concerne, déclarant le bien connaître pour l'avoir vu et visité antérieurement à la signature du présent acte.

ARTICLE 2 - Prix

La présente vente est faite et acceptée de part et d'autre moyennant le prix principal et irréductible de

CENT MILLE EUROS (100.000 €)

s'appliquant :

- aux éléments incorporels du fonds pour : 87.500 €
- et aux éléments corporels, pour : 12.500 €

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 **CENT MILLE EUROS (100.000 €)** est payé de la manière suivante :

- à l'aide d'un prêt consenti par le CREDIT AGRICOLE D'ILE DE FRANCE, reçu par acte séparé, à hauteur de 70.000 €, au moyen d'un virement bancaire sur le compte CARPA de Me François RAUD, Cabinet DURAND CONCHEZ,
- à l'aide d'un apport personnel du solde de 30.000 €, au moyen d'un virement bancaire sur le compte CARPA de Me François RAUD, Cabinet DURAND CONCHEZ,

DONT QUITTANCE

E.G.

D.T

AM

AG

ARTICLE 3 - Propriété et jouissance

Par l'effet des présentes, la société **LES 2 PETIT'S BOUTS CHOUX** sera 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 de ce jour le 1^{er} août 2023.

ARTICLE 4 – Marchandises

Les marchandises loyales et marchandes existant en stock dans le fonds et reprises par le Bénéficiaire, ont fait 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 avec paiement en sus du prix de vente du fonds, par l'acquéreur au moyen d'une mensualité payable le 15 septembre 2023 ; ledit inventaire ne pouvant dépasser la somme de 2.000 € 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

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 et Madame TIRABOSCHI

- de libérer et remettre libres de toute occupation de son fait ou de son chef, lesdits lieux avec leurs dépendances et accessoires, le jour fixé pour l'entrée en jouissance de l'Acquéreur,
- de payer jusqu'au jour, sans partage ni division aucun, les loyers et charges de toute nature appelés ou non, relatifs aux lieux où le fonds est exploité ainsi que tous impôts, droits, taxes, redevances, 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),
- de supporter jusqu'au jour de la prise de possession de l'Acquéreur, les conséquences pécuniaires au titre des salaires, charges sociales, congés payés, avantages en nature, primes ou autrement, du personnel attaché au fonds, sans partage ni division,
- de tenir à la disposition de l'Acquéreur pendant trois ans à compter du jour de son entrée en jouissance, les livres de comptabilité relatifs aux 3 années précédant la vente,

E.G.

D.T

AG

AM

- de rembourser à l'Acquéreur, jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de celui-ci, le montant de toutes les charges, primes, cotisations ou autres dont le règlement venant à terme échu, pourrait être fait par ce dernier postérieurement à son entrée en jouissance, alors que ce montant lui serait imputable pour le tout ou seulement pour partie au prorata du temps : il en serait ainsi, notamment de tous rappels de loyers et de charges comme de leurs accessoires, et plus spécialement de toutes sommes qui pourraient être appelées par le propriétaire des lieux au titre, par exemple, de révisions amiables ou judiciaires du loyer, de frais de procédure, d'expertise ou autres causes, et du coût de tous actes à dresser,

- de résilier à ses frais tous contrats de fournitures ou de prestations que l'Acquéreur n'aurait pas déclaré vouloir nommément conserver, de prêter son concours pour le transfert des contrats d'assurances ainsi que de services publics ou concédés,

Le Vendeur déclare qu'il a contracté les contrats suivants dont il fait son affaire personnelle :

*Contrat LEASY portant sur l'armoire LIEBHERR et le lave ustensile PV LABO du 25 avril 2022 ;

*Contrat de location LIXXBAIL portant sur une voiture VOLKSWAGEN du 24 mai 2018.
Le véhicule est conservé par le Vendeur.

- de s'interdire de se rétablir et plus généralement de faire concurrence, directement ou indirectement, à son successeur, pendant une durée de SEPT années à compter de son entrée en jouissance, et ce dans un rayon de 5.000 mètres à vol d'oiseau du lieu du fonds,

- de supporter et faire son affaire personnelle, sans partage aucun, de tous frais de mainlevée, radiation, consignation et répartition du prix de la vente, d'acquitter les honoraires de séquestre s'élevant à 1,5 % HT du prix de vente du fonds, ainsi que les honoraires de mainlevée s'élevant eux à 800 €/HT. Il conviendra également de prévoir une somme d'environ 500 € à prélever sur le compte séquestre, représentant le montant des frais de greffe, (requête, radiation, ...),

2°/ - En ce qui concerne la société LES 2 PETIT'S BOUTS CHOUX

- de prendre le fonds et plus particulièrement les matériel, mobilier, outillage, équipements, agencements, installations, aménagements et autres objets qui s'y trouvent ou en dépendent, dans leur état tel qu'existant au jour fixé pour son entrée en jouissance,

- de faire son affaire personnelle de l'exécution des charges, clauses et autres conditions du bail sus relaté sans dérogation. Il en sera ainsi notamment du paiement des loyers et des charges de la location à leurs dates prévues par le bail comme de l'état dans lequel le propriétaire sera en droit d'exiger que les lieux lui soient remis en fin de location. A cet égard, l'Acquéreur déclare ici avoir pris spécialement connaissance de l'acte faisant ce bail et à toutes fins utiles l'accepter tel quel, sans aucune exception ni réserve tant vis-à-vis du Vendeur que du propriétaire des lieux. Comme indiqué, il est précisé que sa cession est comprise dans la présente vente,

E. G.

AM D.T

AG

- 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 supporter, à partir de la prise de possession, toutes les charges de Ville et de Police auxquelles le fonds de commerce est assujéti,

- de reprendre à partir de la même date, les contrats en cours de services publics ou concédés (eau, électricité, gaz, téléphone, etc...), d'en payer les relevés comme d'usage et de faire en sorte que le Vendeur ne se trouve jamais inquiété ni recherché en quoi que ce soit de ce fait,

- de faire son affaire personnelle à compter de son entrée en jouissance et en l'état, de l'exécution des contrats de travail bénéficiant au personnel existant dans le fonds tant en salaires, charges sociales, congés payés, avantages en nature, primes d'ancienneté ou autrement, sur la base de la liste figurant ci-dessus,

- de justifier sous 24 heures de la souscription d'une police d'assurances multirisques couvrant l'ensemble des risques locatifs et professionnels à compter du jour de son entrée en jouissance, de maintenir et conserver cette assurance jusqu'à complète extinction du ou des prêts ci-dessus,

Il en est ainsi en particulier du fait et dans le but d'assurer de façon effective en cas de sinistre, la délégation de l'indemnité demandée par le ou les prêteurs des deniers ayant pu servir au paiement du prix du fonds, aussi longtemps que le ou les prêts consentis ne se trouveront pas totalement remboursés et la créance en découlant entièrement éteinte.

- de se conformer pour l'exploitation du fonds acquis, aux dispositions législatives, réglementaires ou autres s'y appliquant ou pouvant s'y appliquer, le Vendeur entendant vouloir rester étranger à toute difficulté susceptible d'être soulevée à ce sujet et l'Acquéreur se déclarant seul responsable de leur exécution,

- enfin d'acquitter le montant des frais, droits et émoluments des présentes et de ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

- de payer enfin tous les frais, droits et honoraires des présentes et des actes prévus pour les réaliser dont le coût, pour ce qui concerne les honoraires est fixé à 3,5% + TVA du prix de vente du fonds de commerce soit 3.500 € HT et les droits d'enregistrement (TRESOR PUBLIC) qui s'élèvent à 2.310 € ; - débours : 2 500 €.

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.

E.G.

AG

AM

D.T

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 TC de PONTOISE

Un état des inscriptions levé sur Infogreffe en date du 19 juillet 2023, révèle les inscriptions suivantes :

Débiteurs

[Imprimer la fiche](#)

Monsieur TIRABOSCHI DAVID - 811 287 697 RCS PONTOISE

4 Rue DE LA SAUSSAYE 95420 NUCOURT

Pour recevoir un état d'endettement certifié délivré par le greffe, veuillez passer par la fiche entreprise et sélectionner la commande courrier pour les catégories d'inscriptions souhaitées.

Type d'inscription de sûreté (à compter du 01/01/2023)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Saisie pénale de fonds de commerce	Néant	18/07/2023	-
Warrants agricoles	Néant	18/07/2023	-
Nantissements conventionnels de parts de sociétés	Néant	18/07/2023	-
Inscriptions de gage sans dépossession à partir du 01/01/2023	Néant	18/07/2023	-

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	18/07/2023	-
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	1	18/07/2023	170 855,95 €

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
---------------------------------	-----------------------	-------------------	-------------------

▲ Masquer le détail

Inscription du 18 Mai 2015 Numéro 236

Montant de la créance :	170 855,95 EUR
Date d'exigibilité :	18-05-2025
Fonds de :	BOULANGERIE PATISSERIE
Acte :	ACTE SOUS SEING PRIVE
En date du :	04-05-2015
Au profit de :	CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE 26 Quai de la Rapée 75012 Paris 12e Arrondissement
Election de domicile :	en son agence de Pontoise
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 011500236 La présente inscription est prise contre TIRABOSCHI DAVID Date de décision 04/05/2015

E.G.

D.T

AG

AM

Privileges du Tresor Public	Néant	18/07/2023	-
Protets	Néant	18/07/2023	-
Privileges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	18/07/2023	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	18/07/2023	-
Declarations de créances	Néant	18/07/2023	-
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	Néant	18/07/2023	-
Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Matériels liés au sport	Néant	18/07/2023	-
Matériels informatiques et accessoires	Néant	18/07/2023	-
Meubles meublants	Néant	18/07/2023	-
Meubles incorporels autres que parts sociales	Néant	18/07/2023	-
Monnaies	Néant	18/07/2023	-
Objets d'art, de collection ou d'antiquité	Néant	18/07/2023	-
Parts sociales	Néant	18/07/2023	-
Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques	Néant	18/07/2023	-
Produits liquides non comestibles	Néant	18/07/2023	-
Produits textiles	Néant	18/07/2023	-
Produits alimentaires	Néant	18/07/2023	-
Autres	Néant	18/07/2023	-

- qu'il n'en a pas consenti ni laissé prendre d'autres en cours ou non de formalité ou d'inscription.

Toutefois 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.

E.G.

D.T

AG

AM

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

Selon les documents établis par le cabinet d'expertise comptable SODRACO – 83 avenue Simon Bolivar 75019 PARIS (Tél : 01.44.52.52.52), ils ressortent à :

A) Chiffres d'affaires HT :

Du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020 : 206.425 €

Du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021 : 221.802 €

Du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 : 198.036 €

Les chiffres d'affaires TTC mois par mois pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 25 juillet 2023 sont les suivants – selon attestation de l'expert-comptable en date du 26 juillet 2023 annexée aux présentes :

MOIS	ANNEE	C.A TTC
Juillet	2022	18 732 €
Aout	2022	3 361 €
Septembre	2022	17 310 €
Octobre	2022	17 375 €
Novembre	2022	16 799 €
Décembre	2022	21 838 €
Janvier	2023	18 916 €
Février	2023	10 812 €
Mars	2023	16 555 €
Avril	2023	20 449 €
Mai	2023	16 731 €
Juin	2023	17 441 €
Juillet	2023	13 883 €
TOTAL		210 202 €

Le chiffre d'affaires énoncé comprend les livraisons suivantes :

-Ecole de Nucourt : 8 pains à 1,30 € pièce

-Ecole de Magny-en-Vexin : 35 à 38 pains à 1,30 € pièce - 10 %

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.

D.T

E.G.

AG

AM

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 Vendeur 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 à l'Acquéreur, comme il a été dit.

B) Résultats d'exploitation :

Du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020 : 28.814 €

Du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021 : 50.929 €

Du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 : 32.661 €

C) Résultats comptables :

Du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020 : 28.108 €

Du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021 : 50.340 €

Du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 : 32.534 €

4°/ - Sur le bail des lieux

- qu'il n'a jamais exercé dans lesdits lieux d'autre activité que celles autorisées par le contrat de location et qu'il n'a jamais fait de demande de déspecialisation,

- que tous les travaux qu'il a pu faire ont bien été autorisés ou approuvés par le propriétaire des lieux pour autant que l'accord de ce dernier ait été nécessaire ou prévu par le bail,

- qu'il n'a consenti à quiconque aucun droit même partiel le concernant.

- qu'il n'occupe pour son exploitation aucun local supplémentaire qui ne serait pas compris dans le bail commercial sus relaté.

Article 7 - Autres déclarations

A/ PAR LE VENDEUR :

1°/ - Conditions d'exploitation et quintaux

- Jour de fermeture : Mercredi

- Heures d'ouverture : Lundi, Mardi, jeudi, vendredi, samedi : 7h00 – 13h15 ; 15h30 – 19h00

Dimanche : 7h00 – 13h15

- Fermeture annuelle : 5 semaines par an (1 semaine en hiver ; 4 semaines en août)

E. G.

D.T

AG

AM

2°/ Panification

Panification : Moulins de Cherisy, suivant relevés de quintaux annexés aux présentes.

3°/ - Sur le personnel

- que la liste du personnel est bien celle figurant ci-dessus,
- qu'il n'est intéressé par aucune action prud'homale, notamment en défense,

4°/ - 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
ERP existants des 4(1) premières catégories	Diagnostic d'accessibilité	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

E.G.

D.T

AG

AM

	où peut être fourni l'ensemble des prestations		
--	--	--	--

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 l'établissement répond aux normes en vigueur d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

5° - 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 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.

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.

E.G.

D.T

AG

AM

6°/ - 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, un rapport provisoire sur la conformité de l'installation électrique, établi par l'APAVE en date du 31 juillet 2023. Le rapport définitif ainsi que les justificatifs des travaux réalisés découlant dudit rapport seront communiqués à l'Acquéreur sous un délai d'un mois à compter des présentes.

Le Vendeur remet également à l'Acquéreur :

- le certificat de ramonage de la cheminée du four du 24 mai 2023 de la société LES CHARBONS MAULOIS MAGNY,
- le certificat de contrôle des balances en date du 23 janvier 2023 et des extincteurs de PFI du 17 janvier 2023,
- l'attestation de conformité de la caisse enregistreuse,
- le rapport de contrôle de fonctionnement du gros matériel (four, pétrin, façonneuse, diviseuse...) ainsi que du matériel froid établi par SOVERIAL en date du 13 juillet 2023 ainsi que les justificatifs des travaux de remise en état.

Le Vendeur déclare en outre :

- que les machines réputées dangereuses incluses dans la présente vente sont toutes en conformité avec la réglementation en vigueur en matière de sécurité.
- qu'il remet dès à présent au Bénéficiaire un diagnostic amiante en date du 17 février 2015 établi par EX'IM qui conclut à l'absence d'amiante dans les flocages, calorifugeages et faux plafonds dans les locaux d'exploitation,

Le Vendeur déclare qu'il ignore si les locaux objet du bail commercial présentent un risque d'intoxication ou d'accessibilité au plomb. L'Acquéreur déclare, après avoir pris connaissance de la réglementation sur la salubrité des immeubles et, notamment, des articles L. 1334-1 et suivants du Code de la santé publique et des R. 1334-1 à R. 1334-13 du Code de la Santé Publique qu'il fera son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, de la présence éventuelle de plomb dans l'immeuble. Il se réserve toutefois un éventuel recours contre le bailleur.

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

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.

E. G.

D.T

AG

AM

- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

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

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

7°/ - Déclarations générales

- que le fonds présentement vendu ne fait l'objet de son chef d'aucune autre promesse de vente au profit de quiconque d'autre, non plus que d'aucune promesse de location-gérance au profit d'un tiers,
- que le matériel, le mobilier et l'outillage figurant dans l'état joint ne font l'objet d'aucun nantissement, saisie-gagerie ou saisie exécution et que l'ensemble est bien sa propriété, aucun desdits éléments n'ayant été prêté, loué, déposé par un tiers à titre onéreux ou seulement gracieux,
- qu'en outre, si le fonds utilise pour son exploitation des éléments en crédit-bail mobilier, il s'oblige à anticiper sur la date d'échéance du ou des contrats en cours de telle manière que, par ce moyen, l'Acquéreur dans le cadre du prix convenu puisse en avoir la propriété ainsi que la libre disposition comme de choses nécessaires à la poursuite de l'exploitation du fonds,
- qu'il n'est intéressé par aucune instance judiciaire ou autre, tant en demande qu'en défense et tant en ce qui concerne la propriété du fonds que son exploitation, qu'il ne fait pas l'objet de poursuites susceptibles d'entamer cette exploitation, de la paralyser même partiellement ou provisoirement ou encore de troubler la paisible jouissance à laquelle l'Acquéreur a droit,
- que le matériel, mobilier et outillage sont en état de marche et de fonctionnement, qu'il ne lui a été notifié aucun avis d'exécution de travaux ni de mise en conformité des installations existantes,
- qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestations de services, ni aucun contrat de publicité,
- que l'activité exercée dans les lieux, l'est depuis plus de trois ans,
- qu'en résumé rien dans sa situation juridique ou la situation du fonds ne s'oppose à sa libre disposition et à la jouissance paisible de l'Acquéreur.
- qu'il a été remboursé par la société LES DEUX PETIT'S BOUTS CHOUX du dépôt de garantie par lui versé entre les mains du propriétaire des lieux soit **1.449,50 €**.

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT

E. G.

D. T

AG

AM

B/ PAR L'ACQUEREUR :

L'Acquéreur déclare :

- qu'il reconnaît expressément avoir été informé par le Rédacteur soussigné des dispositions de l'article L.122 - 17 du Code de la consommation suivant lesquelles 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 les 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 lieux de vente au consommateur final ; ils déclarent en outre, avoir été avertis que les produits ne peuvent à aucun stade de la production ou de la vente être surgelés ou congelés.
- qu'il est parfaitement informé de ces dispositions et de celles des article L. 121-81 et L. 121-82 du Code de la consommation relatives à la vente itinérante du pain et aux sanctions prévues en cas d'infraction à la législation relative à l'utilisation de l'appellation de « boulanger » et de l'enseigne commerciale de « boulangerie » à l'égard desquelles il a reçu toutes explications de la part du Rédacteur soussigné.
- qu'il n'est atteint d'aucune interdiction, déchéance ou incompatibilité quelconque pour exercer le commerce ni devenir commerçant en général en application, notamment, des articles L. 128-1 et suivants du Code de commerce,
- qu'il s'est plus particulièrement informé des conditions d'exploitation du fonds, qu'il s'est notamment intéressé à son environnement commercial et concurrentiel, et aux comptes des 3 dernières années,
- qu'il a bien vu et visité les lieux où le fonds est exploité, qu'il s'est spécialement intéressé au matériel, mobilier, outillage, équipements, agencements, aménagements et installations qui s'y trouvent ou les desservent et qu'il se déclare d'accord pour le prendre en son état tel qu'existant sous réserve de son bon fonctionnement et des engagements pris par le Vendeur dans la promesse de cession,
- qu'il a spécialement pris connaissance de chacune des clauses et conditions du bail et qu'il s'oblige à leur exécution, à ses risques et au lieu et place du Vendeur,
- qu'il s'est entouré de tous les renseignements utiles à son information et que dans tous les cas, il se considère comme suffisamment informé pour signer le présent acte en toute connaissance de cause,
- qu'il a parfaite connaissance, en sa qualité de professionnel au regard de l'activité exercée dans le fonds de commerce objet des présentes, des dispositions légales et réglementaires relatives aux établissements de cette nature, applicables en matière d'hygiène et de sécurité et en vigueur à ce jour.
- qu'il prend, en conséquence, à sa charge, toutes mises en conformité du matériel ou des installations pouvant être nécessitées à compter de ce jour, par d'éventuels défauts de conformité au regard de la réglementation en vigueur, tant en matière sanitaire que de sécurité,

E. G.

D. T

AG

AM

sous la seule réserve de l'exactitude des déclarations faites à ce sujet par le Vendeur, dans le cadre des présentes.

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

Article 8 - 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,
- que Monsieur et Mme TIRABOSCHI jouissent de tous leurs droits civils, qu'ils sont habiles à contracter et qu'ils ne font l'objet d'aucune décision de sauvegarde de justice,
- que leur état-civil est bien celui indiqué en tête du présent acte,
- 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 9 – 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.

E.G.

D.T

AG

AM

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 10 - 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 11 – Urbanisme et droit de préemption

Monsieur Arnaud MAILLARD, es qualité, a pris connaissance des renseignements d'urbanisme délivrés par la Mairie de NUCOURT, en date du 10 juin 2023, ci-annexés, et déclare expressément faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, la Mairie de NUCOURT a fait savoir, par courrier du 21 juillet 2023, qu'elle n'entendait pas exercer son droit de préemption.

Article 12 - 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.

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 :

E. G.

D.T

AG

AM

- 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 paragraphe 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.

Article 13 - 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 14 - 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.

Article 15 - 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 PARIS.

E. G.

D. T

AG

AM

Article 16 - 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 17 - 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 18 - 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 19 – 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 20 – 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 21 - Rappel des conditions de la promesse de vente - engagements pris par Monsieur Arnaud MAILLARD

A la promesse de vente en date du 15 février 2023, signée entre Monsieur et Mme TIRABOSCHI et Monsieur Arnaud MAILLARD lequel s'est substitué la société LES DEUX PETIT'S BOUTS CHOUX., 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 et Mme TIRABOSCHI, Monsieur Arnaud MAILLARD s'est engagé à rester garant solidaire de l'Acquéreur qu'il lui était permis de se substituer pour la réalisation de la promesse de vente, et

E.G.

D.T

AG

AM

qu'il garantira 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 15 février 2023 qui ne sont pas expressément modifiées ou contredites par une clause des présentes garderont leur plein et entier effet entre les soussignés.

Article 22 - Annexes

Au présent acte, sont jointes, savoir :

- état du matériel, mobilier, outillage,

ANNEXES VISEES SOUS LA FORME ASSEMBLACT

- 1 - lettre appel bailleur 19 juillet 2023,
- 2 - mail réponse bailleur 26 juillet 2023,
- 3 - certificat contrôle balances,
- 4 - conformité caisse,
- 5 - certificat extincteurs,
- 6 - certificat ramonage,
- 7 - registre du personnel,
- 8 - bulletins paie Elise TIRABOSCHI,
- 9 - contrat travail Elise TIRABOSCHI, et DPAE,
- 10 - états greffe,
- 11 - origine de propriété,
- 12 - rapport matériel (SOVERIAL),
- 13 - certificat d'urbanisme d'information,
- 14 - courrier de la mairie attestant du non-exercice du droit de préemption urbain commercial,
- 15 - états des risques naturels et technologiques,
- 16 – attestation CA,
- 17 – dernière quittance loyer,
- 18 – rapport installations électriques provisoire (APAVE),
- 19 – justificatifs réparations matériel
- 20 – relevés de quintaux (MOULINS DE CHERISY)

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

FAIT ET PASSE LE PRESENT ACTE, QUI APRES LECTURE, A ETE SIGNE PAR LES PARTIES, EN SIX (6) EXEMPLAIRES ORIGINAUX,

A PARIS, LE 1^{ER} AOUT 2023,

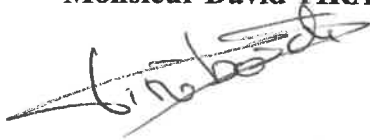
E.G.

D.T

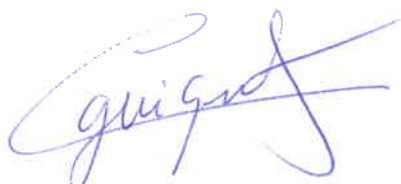
AG

AM

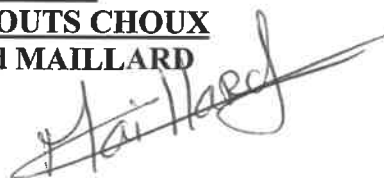
LE VENDEUR
Monsieur David TIRABOSCHI



Madame Elise GUIGNET, épouse TIRABOSCHI



L'ACQUEREUR
LES 2 PETIT'S BOUTS CHOUX
Monsieur Arnaud MAILLARD



Madame Anaïs GOR



LE SEQUESTRE
CABINET DURAND CONCHEZ
Me François RAUD



INVENTAIRE DU MATERIEL

FONDS DE COMMERCE DE de BOULANGERIE PATISSERIE
sis et exploité à NUCOURT (95420) – 4 rue de la Saussaye

**- VENDEUR Monsieur David TIRABOSCHI et Madame Elise
GUINET épouse TIRABOSCHI**

- ACQUEREUR Monsieur Arnaud MAILLARD et Madame Anaïs GOR

**LE PRESENT INVENTAIRE ARRETE A LA SOMME FORFAITAIRE DE
DOUZE MILLE CINQ CENT EUROS (12.500,00 €)**

LE VENDEUR
Monsieur David TIRABOSCHI
Et Madame Elise GUINET épouse TIRABOSCHI

~~Linobazell~~

L'ACQUEREUR
Monsieur Arnaud MAILLARD
Et Madame Anaïs GOR

~~Harvard~~

~~ger~~

Boulangerie TIRABOSCHI.
4 rue de la Sauvagère.
95420 NUCCOURT

ETAT DU MATERIEL MOBILIER ET OUTILLAGE

FOURNIL

1	FOUR A SOLES marque : ZUCHELLI Année : 2016 , chauffage (4 étage 2 longueurs - soles pâtisseries)
1	TAPIS D'ENFOURNEMENT
	ETUVE
	FOUR ROTATIF marque : (chariots - filets)
2	PELLE A DEFOURNER
	PELLE A ENFOURNER
1	BALAI DE FOUR
1	PETRIN marque : PHEBUS. Année :
1	DIVISEUSE marque : Année :
1	REFROIDISSEUR marque : Année :
1	FACONNEUSE marque : POUFF. Année :
1	GROUPE-PESEUSE marque : Chantrelle Année :
1	BALANCELLA marque : Année :
2	CHAMBRE DE POUSSE marque : NEWER Année : capacité : quintaux :
1	ARMOIRE DE CONGELATION (2 portes)
	MELANGEUR D'EAU
	PANI-MATIC chariots)
	CLIMAPAT
4	ECHELLE ROULANTE (bacs)
	ECHELLE MURALE
1	PARISIENS
	CHARIOTS FER
2	PORTEUSES OSIER
	PORTEUSES FER
4	PLAQUES A PAINS
	PLAQUES A BAGUETTES
	PLAQUES A FICELLES
4	ARMOIRE A PLAQUES
10	BANNETONS
1	TOUR SEC OU MARBRE
60	COUCHES
	MANNES
1	BALANCE marque OPTIFER.
25	BACS A PATE
	BACS A FARINE
1	BACS A SEL
	SEAU A FARINE
1	SEAU A SEL Table de Balance

D.T

D.T

A.M

E.G.

E.G.

AG

AM

Mr Tineboschi David M^R Maillard Arnaud

Frühjahr

~~Harvard~~

D.5

D.T

TIRABOSCHI

else

Greg

A. M.

E. G.

AG

AM