

---

## DOSSIER DE PRESENTATION CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE DE L'EURL BOUCHERIE CHOLET BOUCHERIE DU PARKING

---

**Date de création de l'EURL BOUCHERIE CHOLET  
BOUCHERIE DU PARKING : 2019**



### **Procédure**

5 novembre 2024 : Jugement de redressement judiciaire

16 décembre 2025 : Jugement de liquidation judiciaire

Juge-Commissaire : Madame Françoise CHOL

MJ : SELARL ASTEREN en la personne  
de Maître Charles-Axel CHUINE

Greffé : 24J01014

---

### **Activité :**

Boucherie, volailles, charcuterie, rôtisserie, traiteurs,  
plats cuisinés et toutes activités connexes sans vente  
d'alcool.

**Paris**  
55 rue de Lyon  
75012 PARIS

**Versailles**  
26 rue Hoche  
78000 VERSAILLES

**Bobigny**  
14-16 rue de Lorraine  
93000 BOBIGNY

**Dijon**  
19 avenue Albert Camus  
21000 DIJON

**Pontoise**  
25 rue de Gisors  
95300 PONTOISE

**Le Havre**  
20 rue Casimir Perrier  
76600 LE HAVRE

---

## DOSSIER DE PRESENTATION CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE DE L'EURL BOUCHERIE CHOLET BOUCHERIE DU PARKING

---

Par jugement en date du 5 novembre 2024, le Tribunal des activités économiques de Versailles a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de l'EURL BOUCHERIE CHOLET exploitant sous l'enseigne BOUCHERIE DU PARKING.

Par jugement en date du 16 décembre 2025, le Tribunal des activités économiques de Versailles a prononcé la liquidation judiciaire de la société BOUCHERIE CHOLET.

Ce même jugement nous a désigné aux fonctions de liquidateur.

Conformément aux dispositions des articles L.642-19, L.642-22 et R.641-30 du Code de commerce, il est envisagé de procéder à la cession de l'actif suivant :

---

**Fonds de commerce de la société EURL BOUCHERIE CHOLET,  
Sis 70 Bis Rue Aristide Briand 78700 CONFLANS STE HONORINE**

---

**LE PRESENT DOCUMENT A ETE ETABLI AU VU DES ELEMENTS ET INFORMATIONS RECUS A CE JOUR SANS QUE LE REDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITE ET SANS QUE LA RESPONSABILITE DU LIQUIDATEUR PUISSE ETRE ENGAGEE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ELEMENTS QUI LUI ONT ETE FOURNIS.**

**Date limite de dépôt des offres le mercredi 21 janvier 2026 à 10h00**  
**Au Tribunal de Commerce de Versailles**  
**1, Place André Mignot – 78000 VERSAILLES**

**Visite le mercredi 14 janvier 2026 à 10h00**



**Paris**  
55 rue de Lyon  
75012 PARIS

**Versailles**  
26 rue Hoche  
78000 VERSAILLES

**Bobigny**  
14-16 rue de Lorraine  
93000 BOBIGNY

**Dijon**  
19 avenue Albert Camus  
21000 DIJON

**Pontoise**  
25 rue de Gisors  
95300 PONTOISE

**Le Havre**  
20 rue Casimir Perrier  
76600 LE HAVRE

- **Activité exercée** : Boucherie, volailles, charcuterie, rôtisserie, traiteurs, plats cuisinés et toutes activités connexes sans vente d'alcool
- **Description du lieu d'exploitation** : Local commercial
- **Le fonds de commerce se compose des éléments suivants** :

## **Eléments incorporels :**

---

✓ **Bail** :

**Adresse des locaux** : 70 Bis Rue Aristide Briand 78700 CONFLANS STE HONORINE

**Descriptif du local** : Au sous-sol : une cave située sous la boutique,

Au rez-de-chaussée : une boutique, une arrière-boutique, W.C, couloir desservant une salle de préparation, un frigo et à la suite une réserve.

Un premier étage : desservi par un escalier ayant son accès dans le couloir du rez-de-chaussée, un couloir, une chambre avec porte fenêtre donnant sur terrasse, salle d'eau et deux pièces, grenier.

Dans la cour : un abri, réservé au stationnement d'un véhicule.

Droit de passage sur le côté droit de l'immeuble et dans la cour située derrière l'immeuble.

**Bail** : Bail commercial de 9 années entières et consécutives commençant à courir le 1<sup>er</sup> février 2015 pour se terminer le 31 janvier 2024

**Propriétaire** : Succession vacante de Madame Denise VOILLLOT, représentée par Monsieur le Directeur de la DNID

**Objet du bail** : Boucherie-charcuterie, alimentation générale, triperie, volailles, comestibles solides et liquides

**Loyer annuel en principal** : 16 000 € (hors actualisation)

**Dépôt de garantie** : 8 000 € (hors actualisation)

**LES ACQUEREURS POTENTIELS SONT EXPRESSEMENT INVITES A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT LES EVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITE, PREEMPTION ET DE CAUTION.**

L'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours, voire d'un éventuel renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

*NB : si la clause de solidarité cédant/cessionnaire n'apparaît pas opposable à la liquidation judiciaire, la clause de solidarité cessionnaire/cédant est reconnue opposable au cessionnaire.*

*cf. Arrêt de la cour de cassation du 27/09/2011 : « il résulte de la combinaison des articles L. 641-12 et L. 642-19 du code de commerce, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 18 décembre 2008 et 1134 du code civil, qu'en cas de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail se fait aux conditions prévues par le contrat à la date du jugement d'ouverture, à l'exception de la clause imposant au cédant des obligations solidaires avec le cessionnaire ; qu'ayant relevé que les deux baux annexés à l'acte de cession du fonds de commerce, prévoient que "le cessionnaire sera dans tous les cas, du seul fait de la cession, garant du paiement par le preneur de la totalité des sommes dues au titre du présent bail par ledit preneur à la date de la cession", l'arrêt en déduit, à bon droit, que les bailleurs étaient fondés à se prévaloir de ces stipulations contractuelles, peu important qu'elles n'aient pas été reproduites dans l'ordonnance du juge-commissaire autorisant la cession. ».*

## ✓ Clientèle

La clientèle et l'ensemble des éventuels contrats et fichiers attachés aux activités de la société BOUCHERIE CHOLET.

- Les candidats acquéreurs devront déclarer s'engager à faire leur affaire personnelle de toutes les formalités auprès de la CNIL le cas échéant, et ce, sans recours contre la liquidation judiciaire.
- Les candidats devront faire leur affaire personnelle de la poursuite/reprise des contrats conclus entre la société en liquidation judiciaire et ses clients, le cas échéant.

***NB 1 : Ce type de fichier contient des données personnelles, comme le nom et le prénom ou encore l'adresse postale des personnes enregistrées dans la base de données, dès lors, sa transmission ne peut se faire que sous réserve de respecter le règlement général sur la protection des données (RGPD).***

***Par ailleurs, seules les données des clients qui ne se sont pas opposés à la transmission de leurs données ou qui y ont consenti peuvent être vendues (art. 6 et 7 du RGPD).***

***Les conditions de transmission et de remise des données entre le vendeur et l'acquéreur devront s'effectuer de façon à garantir la sécurité et la confidentialité des données.***

***De surcroît, l'acquéreur devra informer les personnes, dès que possible et, au plus tard, dans un délai d'un mois sauf si les personnes ont déjà reçu les informations nécessaires, de la source des données, c'est-à-dire le nom de la société à l'origine de la vente du fichier client (art. 12 à 14 RGPD).***

***Quel que soit le canal de prospection utilisé, chaque sollicitation devra permettre aux personnes d'exprimer, si elles le souhaitent et par un moyen simple, leur refus de recevoir de nouvelles sollicitations (art. 21 RGPD).***

Paris  
55 rue de Lyon  
75012 PARIS

Versailles  
26 rue Hoche  
78000 VERSAILLES

Bobigny  
14-16 rue de Lorraine  
93000 BOBIGNY

Dijon  
19 avenue Albert Camus  
21000 DIJON

Pontoise  
25 rue de Gisors  
95300 PONTOISE

Le Havre  
20 rue Casimir Perrier  
76600 LE HAVRE

✓ Enseigne, nom commercial : BOUCHERIE DU PARKING

✓ Etc

Le bénéfice des contrats et fichiers fournisseurs, dans la limite de leur transmissibilité ou de l'accord des co-contractants, sous toutes réserves.

D'une manière générale, tous les documents commerciaux et techniques liés à l'activité de l'entreprise, non soumis à l'accord de co-contractant du fait de leur confidentialité, inscrit ou non dans sa comptabilité, sans que la liquidation ne puisse en garantir leur existence ou le contenu.

Tous les candidats sont informés qu'ils devront faire leur affaire personnelle de toute poursuite de contrat et doivent s'assurer de leur transmissibilité.

### **S'agissant d'installations classées :**

En cas de reprise de l'activité, en totalité ou en partie, par une autre personne morale, celle-ci devra adresser une demande d'autorisation de changement d'exploitant en justifiant qu'elle dispose des capacités techniques et financières suffisantes pour exploiter correctement les installations classées concernées, et ce sans porter atteinte aux intérêts mentionnées à l'article L.511-1 du code de l'environnement, des garanties financières étant le cas échéant à prévoir pour cette poursuite d'exploitation.

**Les candidats devront s'engager à faire leur affaire personnelle des obligations en matière environnementale relatives notamment aux ICPE, et de l'enlèvement des produits polluants, le cas échéant.**

### **Eléments corporels :**

Les actifs matériels et mobilier tels qu'inventoriés par la SELARL Frédéric LAURENT de RUMMEL et Peggy SAVIDAN, commissaire de justice, à l'exception des biens susceptibles de revendication, du stock et du matériel roulant.

Le récolement d'inventaire sera adressé aux candidats dès son établissement et sa communication par le commissaire de justice.

L'acquéreur prendra les actifs en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité au regard de la réglementation applicable en cours.

### **Les stocks :**

En cas de stocks subsistant à l'ouverture de la procédure, leur reprise ne pourra s'effectuer, le cas échéant, qu'en sus du prix offert et à dire d'expert après recollement d'inventaire.

## AVERTISSEMENT

Sont exclus du périmètre de reprise tout actif soumis à revendication.

L'acquéreur prendra les actifs et notamment les locaux en l'état et stipulera expressément son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité de ces derniers au regard de la réglementation applicable en vigueur.

### ▪ CESSIION DU DROIT AU BAIL COMME ELEMENT SEPRE DU FONDS DE COMMERCE.

Au jour de l'élaboration du présent dossier, la SELARL ASTEREN, es-qualité a sollicité du bailleur la communication des conditions d'une déspecialisation éventuelle du bail.

C'est pourquoi, les candidats intéressés uniquement par la reprise du droit au bail du local sis 70 Bis Rue Aristide Briand 78700 CONFLANS STE HONORINE en dehors de toute reprise du fonds de commerce sont invités à faire connaître dans les mêmes conditions de recevabilité (notamment de forme et de garanties) leur offre définitive sur ledit bail en précisant s'il s'agit d'une offre effectuée dans le cadre de la reprise du droit au bail uniquement.

Les candidats sont avertis que les offres présentées sur le seul contrat de bail, comme élément séparé du fonds de commerce, seront communiquées au bailleur et qu'il pourra être donné suite uniquement à l'offre retenue et agréée par ce dernier. Les candidats seront dès lors informés du choix du bailleur et leur garantie retournée. Il est rappelé que cette éventuelle cession peut impliquer l'élaboration par le bailleur d'un nouveau contrat de bail.

**Paris**  
55 rue de Lyon  
75012 PARIS

**Versailles**  
26 rue Hoche  
78000 VERSAILLES

**Bobigny**  
14-16 rue de Lorraine  
93000 BOBIGNY

**Dijon**  
19 avenue Albert Camus  
21000 DIJON

**Pontoise**  
25 rue de Gisors  
95300 PONTOISE

**Le Havre**  
20 rue Casimir Perrier  
76600 LE HAVRE



## **Objet et usage du présent document**

Le présent dossier de présentation a été établi afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.

Il ne peut être utilisé à d'autre fin que la préparation et la présentation d'un projet de reprise, ni communiqué à quelque tiers que ce soit sans autorisation préalable du mandataire judiciaire.

La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été ou lui seraient communiqués ultérieurement.

Seul le destinataire et ses conseils sont autorisés à prendre connaissance de ce document.

## **Information des candidats repreneurs**

L'information contenue dans ce document est sélective et sera éventuellement sujette à actualisation, modification ou complément. Par conséquent, cette information n'est pas exhaustive et n'a pas la prétention de rassembler tous les renseignements qu'un acquéreur potentiel pourrait désirer recevoir.

Tout acquéreur potentiel doit donc réaliser ses propres investigations, afin de former son propre jugement, sur l'information contenue dans ce document et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

Si vous souhaitez prendre connaissance d'autres éléments (bilans, inventaire, contrats en cours, etc....), il convient d'en formuler expressément la demande auprès de nos services. Ils vous seront communiqués sous réserve que nous les ayons en notre possession.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes prévu par la loi 2005-882 du 02 août 2005 et son décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007.

Il s'applique aux fonds de commerce et artisanaux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibération motivée du conseil municipal.

Sous réserve pour la commune d'avoir délimité sur son territoire un tel périmètre, elle dispose de 30 jours à compter de l'ordonnance pour notifier par LRAR sa décision de substituer à l'acquéreur.

**Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.**

**Tout actif peut être consulté librement sur le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires [www.ajmj.fr](http://www.ajmj.fr), portail Actifs ou sur le site [www.asteren.fr](http://www.asteren.fr)**

**Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leurs mandats ainsi que leur carte professionnelle et ne seront pas autorisés à faire de l'affichage sur les lieux.**

**Le montant des honoraires de toute nature et commissions d'agence(s), ou d'apporteurs d'affaires et leur(s) bénéficiaire(s) devront figurer dans la « déclaration d'indépendance et de sincérité du prix ».**

**Paris**  
55 rue de Lyon  
75012 PARIS

**Versailles**  
26 rue Hoche  
78000 VERSAILLES

**Bobigny**  
14-16 rue de Lorraine  
93000 BOBIGNY

**Dijon**  
19 avenue Albert Camus  
21000 DIJON

**Pontoise**  
25 rue de Gisors  
95300 PONTOISE

**Le Havre**  
20 rue Casimir Perrier  
76600 LE HAVRE

POUR ETRE RECEVABLES,  
LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT ETRE CONFORMES  
AUX PRESCRIPTIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

## I - Contenu de l'offre

### 1) L'offre de reprise

- **Périmètre de la reprise**

- **Les actifs repris** : L'offre doit indiquer les éléments corporels et/ou incorporels repris. En cas de reprise de plusieurs actifs, le repreneur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.
- **Les stocks** : Les stocks seront repris après inventaire contradictoire ou à dire d'expert en cas de difficulté.
- **Les contrats repris**

- **Une offre ferme et définitive**

L'offre doit être ferme et définitive, en ce sens qu'elle ne peut être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre, de nature à faire obstacle à la réalisation de la cession.

L'offre ne pourra comporter aucune autre clause que celles stipulées dans le présent cahier des charges.

- **Les revendications**

Nous attirons votre attention sur le fait que des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les 3 mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. par application de l'article L.624-9 du Code de commerce.

### 2) Précisions sur le candidat à la reprise

- **Personne physique**

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- Nom Prénoms
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Lieu de résidence

Une photocopie de la carte d'identité devra être jointe à l'offre de reprise.

- **Personne morale**

La société se portant acquéreur devra fournir des informations quant à sa structure :

- Composition du capital social
- Principaux actionnaires / associés
- Activité
- Chiffre d'affaires
- Résultats

Les statuts et un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre.

Si la société est en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

Le repreneur devra de manière synthétique présenter son projet économique rattaché à l'achat de l'actif. **Il convient que soit également précisée l'adresse mail de contact du candidat à la cession.**

- **Déclaration d'indépendance et de conformité à l'article L.642-3 du Code de commerce**

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.



## INFORMATION

Le candidat dont le mandataire aura procédé à l'affichage sauvage verra son offre refusée.

### 3) Le prix

- ***Il doit être déterminé***

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euro** ferme et définitif proposé par le repreneur.

**Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :**

L'acheteur prendra à sa charge le remboursement ou la reconstitution du dépôt de garantie, les droits, les frais et honoraires afférents à la cession, ainsi que le coût de la procédure de purge des inscriptions existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

- ***Ventilation du prix entre les éléments repris***

La décomposition du prix entre chacun des éléments corporels, incorporels et du stock, le cas échéant, doit apparaître **distinctement** et clairement dans l'offre de reprise.

- ***Garantie***

Un chèque de banque libellé à l'ordre de la SELARL ASTEREN devra obligatoirement être joint à l'offre :

- ✓ couvrant l'intégralité du prix proposé, si celui-ci est inférieur ou égal à 100 000€,
- ✓ couvrant 50% du prix proposé, si celui-ci est supérieur à 100 000€.

Les chèques remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'exposant(e) et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès signature de l'ordonnance du juge-commissaire.

Les règlements par chèques tirés sur l'étranger (en devise étrangère ou euro) ne sont plus acceptés. Pour des paiements de l'étranger, seul un virement international ou SEPA sera accepté.

### 4) Remboursement du dépôt de garantie au contrat de bail

L'acquéreur devra rembourser en sus du prix offert entre les mains de la SELARL ASTEREN es qualité de liquidateur chaque dépôt de garantie tel que prévu dans le contrat de bail.

### 5) Les attestations à joindre impérativement au dossier

- La déclaration d'indépendance et de sincérité de prix
- La déclaration d'origine des fonds (personne morale ou personne physique)

## II - Les étapes de la procédure

### 1) Le dépôt de l'offre

Toute proposition d'acquisition devra être déposée préalablement sous pli cacheté au Tribunal de Commerce de Versailles 1, Place André Mignot – 78000 VERSAILLES, **avant le mercredi 21 janvier 2026 à 10h00.**

**L'offre doit être impérativement accompagnée du mandat de représentation du candidat ayant formulé l'offre avec les justificatifs y afférents (mandat ad litem pour les avocats, mandat, n° de carte professionnelle...).**

Si l'offre est acheminée par voie postale, elle devra être mise sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « remise d'offre de reprise de fonds de commerce dépendant de la liquidation judiciaire de l'EURL BOUCHERIE CHOLET BOUCHERIE DU PARKING ». **Cette offre doit avoir été réceptionnée au Tribunal de Commerce de Versailles 1, Place André Mignot – 78000 VERSAILLES, avant le mercredi 21 janvier 2026 à 10h00.**

### 2) Audience d'ouverture des plis déposés

Lors de l'audience d'examen des offres, le juge-commissaire pourra entendre les candidats acquéreurs dont la présence physique est souhaitée, ainsi que le cas échéant le(s) dirigeant(s) et bailleur(s).

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure et de la sauvegarde de l'emploi. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra arrêter de nouvelles modalités de cession.

Quels que soient sa forme et les modalités de l'offre, aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt et ce jusqu'à l'aboutissement de la procédure, à savoir le prononcé de l'ordonnance du Juge-Commissaire.

Dans le cas d'une deuxième audience d'ouverture de plis, les offres ne pourront être inférieures à celles déposées lors de la première audience.

### 3) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de l'ordonnance du Juge-Commissaire autorisant la cession, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

La remise des clés au cessionnaire désigné est subordonnée aux conditions suivantes :

- consignation de la totalité du prix offert ;
- présentation d'un certificat d'assurance des locaux ;
- attestation d'absence de travaux jusqu'à la signature des actes de cession
- consignation du dépôt de garantie du bail.

En cas de recours contre l'ordonnance du juge-commissaire, le cessionnaire aura l'engagement de supporter les loyers dans le cadre de l'exécution provisoire, sauf à ce qu'une décision statue en sens contradictoire.

**Ces conditions essentielles doivent être reconnues comme expressément acceptées dans l'offre de reprise.**

### 4) Frais de rédaction d'acte

L'acte sera établi par le conseil du liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister de son propre conseil.

**Pour mémoire, les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.**

Paris  
55 rue de Lyon  
75012 PARIS

Versailles  
26 rue Hoche  
78000 VERSAILLES

Bobigny  
14-16 rue de Lorraine  
93000 BOBIGNY

Dijon  
19 avenue Albert Camus  
21000 DIJON

Pontoise  
25 rue de Gisors  
95300 PONTOISE

Le Havre  
20 rue Casimir Perrier  
76600 LE HAVRE

## **ANNEXES**

- Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix
- Questionnaire sur la provenance des fonds
- Inventaire établi à l'ouverture du redressement judiciaire
- Acte de cession du fonds de commerce contenant les stipulations du bail
- Etat des privilèges
- Bilan et compte de résultat 2024

**Paris**  
55 rue de Lyon  
75012 PARIS

**Versailles**  
26 rue Hoche  
78000 VERSAILLES

**Bobigny**  
14-16 rue de Lorraine  
93000 BOBIGNY

**Dijon**  
19 avenue Albert Camus  
21000 DIJON

**Pontoise**  
25 rue de Gisors  
95300 PONTOISE

**Le Havre**  
20 rue Casimir Perrier  
76600 LE HAVRE

## DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE DU PRIX

Je soussigné .....

Agissant en qualité de .....

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession, le prix offert étant stipulé net vendeur.

Déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses et conditions du cahier des charges, et les accepte sans réserve.

Déclare avoir connaissance tant de l'état des actifs et des locaux au regard de la réglementation applicable en cours que de la situation locative et m'engage expressément à en faire mon affaire personnelle, notamment à quant à un éventuel renouvellement du contrat de bail.

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de  
€ et que leurs bénéficiaires sont :

Je déclare en outre avoir pris connaissance de l'article L.642-3 du Code de commerce, lequel dispose :

*« Ni le débiteur, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens dépendant de la liquidation, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société*

*Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le Tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs. Dans les autres cas, le Tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.*

*Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci ».*

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

Fait à ....., le .....

Signature

---

**Questionnaire de provenance des fonds**  
**Personne morale**

---

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

---

1 – Qualité de la personne morale dans l’opération : Sélectionnez

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

Adresse du siège social réel (si différent du siège statutaire) :

Adresse des établissements secondaires :

-  
-  
-  
-

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

*NB : si la société n’est pas française, joindre un document justifiant de l’existence de la personne morale*

**IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL**

---

3 – Les associés de la personne morale

Nombre d’associés :

	Associés 1	Associés 2	Associés 3
Noms et prénoms			
Date de naissance			
Lieu de naissance			
Nationalité			
Adresse			
Pourcentage de détention dans le capital social			

	Associés 4	Associés 5	Associés 6
Noms et prénoms			
Date de naissance			
Lieu de naissance			
Nationalité			
Adresse			
Pourcentage de détention dans le capital social			

## IDENTIFICATION DE L'OPERATION

---

5 – Nature de l'opération : \_\_\_\_\_

6 – Objet de l'opération : \_\_\_\_\_

7 – Dans quel but la personne morale fait cette opération ? \_\_\_\_\_

## ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION

---

8 – Origine des capitaux pour l'opération

Le candidat-acquéreur déclare que le prix offert pour l'acquisition du fonds de commerce est financé comme suit :  
(cocher la ou les cases correspondantes) :

- ☐ Sur **fonds propres** (VMP ou trésorerie disponible) à hauteur de .....
  - Nom de l'établissement bancaire :
  - Adresse :
  - Numéro de compte :
- ☐ Par un **emprunt** auprès d'un établissement de crédit à hauteur de .....
  - Nom de l'établissement bancaire :
  - Adresse :
- ☐ Par un **apport en compte courant d'associé** à hauteur de .....
  - Noms et prénoms :
  - Adresse :
  - Montant :
- ☐ Par un **prêt familial** à hauteur de .....

*Précisez l'identité du parent :*

Si en direct :

Nom :

Prénom :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Lieu de résidence :

Si par le biais d'une société familiale

Dénomination :

N° RCS :

Objet social/activité :

Adresse du siège :

Pays :

- ☐ Par un **moyen autre** à hauteur de .....  
*Précisez lequel :*

Joindre une copie des statuts de la personne morale

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)

Signature :



## Questionnaire de provenance des fonds

### Personne physique

#### IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Qualité de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Date et lieu de délivrance du document d'identité :

*Joindre une photocopie de la carte d'identité ou du passeport*

#### IDENTIFICATION DE L'OPERATION

3 – Nature de l'opération :

4 – Objet de l'opération :

5 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

#### ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION

6– Origine des capitaux pour l'opération

Le candidat-acquéreur déclare que le prix offert pour l'acquisition du fonds de commerce est financé comme suit :  
(cocher la ou les cases correspondantes) :

- ☐ Sur **fonds propres** (VMP ou trésorerie disponible) à hauteur de .....
  - Nom de l'établissement bancaire :
  - Adresse :
  - Numéro de compte :
- ☐ Par un **emprunt** auprès d'un établissement de crédit à hauteur de .....
  - Nom de l'établissement bancaire :
  - Adresse :
- ☐ Par un **prêt familial** à hauteur de .....

*Précisez l'identité du parent :*

Si en direct :

Nom :

Prénom :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Lieu de résidence :

Si par le biais d'une société familiale

Dénomination :

N° RCS :

Objet social/activité :

Adresse du siège :

Pays :

- ☐ Par un **moyen autre** à hauteur de .....  
*Précisez lequel :*

Date :

Nom et prénom :

Signature :

INV N° 240301

**Inventaire de l'actif dépendant du redressement Judiciaire**  
**EURL BOUCHERIE CHOLET**  
**dont le siège social est sis à :**  
**78700 CONFLANS SAINTE HONORINE - 70 BIS RUE ARISTIDE BRIAND**  
**SELARL JEANNEROT AJRS**  
**Jugement du 05/11/2024**

=====

**ETAT RECAPITULATIF**

	V.EXPL.
I - MATERIEL .....	12 630
II - VEHICULES .....	16 870
III - STOCK .....	4 800
<b>MONTANT DE LA PRESENTE ESTIMATION</b>	<b>34 300</b>





**I MATERIEL****V.EXPL.**LOCAL

1 CHARIOT - ECHELLE 150

COIN PLONGE

2 SCIE A OS GUIMATAL 450  
3 TABLE INOX 150  
4 PLONGE BAC 240  
5 ETAGERE INOX 90  
6 MEUBLE BAS INOX 150  
7 ARMOIRE MURALE INOX 150  
8 ARMOIRE INOX 150  
9 BALANCE METTLER TOLEDO 300  
10 VESTIAIRE INOX 60  
11 BILLOT BOIS ET INOX 150  
12 POUSSOIR VILLA SP 25 1200  
13 TABLE INOX 150  
14 HACHOIR 750  
15 ARMOIRE A COUTEAUX 30  
16 DENTS DE LOUP 30  
17 CHAMBRE FROIDE 2000  
18 ETAGERE PLASTIQUE mémoire

CUISINE

19 PLONGE 2 BACS 300  
20 PIANO 4 FEUX GAZ RM 1200  
21 LAVE-VAISSELLE BOSCH 90  
22 FOUR BARTSCHER 60  
23 MACHINE SOUS VIDE MULTIVAC 600  
24 UN BILLOT BOIS SUR BASE INOX 150  
25 MICRO-ONDES SHARP 60  
26 DENT DE LOUP 30

BOUTIQUE

27 VITRINE REFRIGEREE 2 PORTES FRIGELUX 300  
28 2 BILLOTS 300  
29 TRANCHEUSE OMAS 450





30	HACHOIR RECONSTITUEUR	750
31	GRANDE VITRINE INOX ET MARBRE SERVICE ARRIERE	1000
32	2 BALANCES METTLER TOLEDO	600
	<u>DANS LA CHAMBRE FROIDE</u>	
33	ETAGERE INOX	90
	<u>DEHORS</u>	
34	ROTISSOIRE DOREGRILL	450
	<b>TOTAL MATERIEL</b>	12630

<b>II</b>	<b>VEHICULES</b>	V.EXPL.
35	CTTE RENAULT KANGOO GO 5CV IMMAT. EH-250-AS DMC 28/11/2016 141892 KM AILE ARRIERE GAUCHE FROISSEE * CARTE GRISE AU NOM DE LA DIAC - PAS DE CERTIFICAT DE CESSION, CONTRÔLE TECHNIQUE NON PESENTE	2570
36	DECLARE SOUS CREDIT SG, ECHEANCIER NON COMMUNIQUE * VP CITROEN C5 AIRCROSS ELECTRIQUE IMMAT. FV-435-SA DMC 9/12/2020 * VEHICULE NON VISE, PHOTOS ET KMS NON COMMUNIQUE	14300
	<b>TOTAL VEHICULES</b>	16870

<b>III</b>	<b>STOCK</b>	V.EXPL.
37	STOCK DE VIANDE : 3000 € CHARCUTERIE : 1000 € EPICERIE ET VIN : 800 €	4800
	<b>TOTAL STOCK</b>	4800

<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>34300</b>
----------------------	--------------

Fait à CONFLANS SAINTE HONORINE le 12 décembre 2024

**Maître Peggy SAVIDAN**

SELARL E. LAURENT & P. SAVIDAN  
Commissaires-Priseurs Judiciaires Associés  
16 Rue Thiers - 73100 St. Germain-en-Laye  
Tél : 04 78 73 95 64 - Fax : 01 39 73 03 14



FREDERIC LAURENT DE RUNNEL & PEGGY SAV

13 RUE THIERS

78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

FRANCE

LETTRE  
VERTE

31.12.2024  
51g

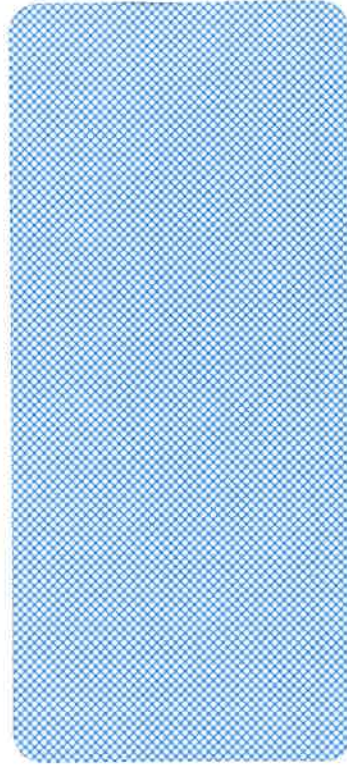


LA POSTE

782260  
D-1084101-1  
AFFRANCHI GO



870009764021493



## CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Asma TOUISNI  
Agent Administratif  
des Finances Publiques

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
VERSAILLES  
Le 22/02/2019 Dossier 2019 0006048, référence 7804P61 2019 A 02123  
Enregistrement : 11660 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Onze mille six cent soixante Euros  
Montant reçu : Onze mille six cent soixante Euros  
L'Agent administratif des finances publiques

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF  
Le Dix Huit février

Il a été dressé le présent acte sous signatures privées entre les parties ci-après :

### IDENTIFICATION

1°/ La société dénommée « BOUCHERIE FERNANDES », Société à responsabilité limitée, associée unique au capital de 10.000,00 euros, ayant son siège social à 70 bis rue Aristide Briand (78700) CONFLANS SAINTE HONORINE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le numéro 813 549 169, représentée par son Gérant et associé unique, Monsieur José FERNANDES BEITES.

Désigné ci-après dans le corps de l'acte sous le vocable "LE VENDEUR" et soumis à toutes les obligations lui incombant en vertu du présent acte.

### D'UNE PART

2°/ La société « BOUCHERIE CHOLET », Société à Responsabilité Limitée à associée unique au capital de 2.000 euros, dont le siège social est sis 70 bis rue Aristide Briand 78700 CONFLANS SAINTE HONORINE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 847.905.981, représentée par son Gérant et associé unique, Monsieur Christophe CHOLET

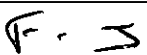



Désigné ci-après dans le corps de l'acte sous le vocable "L'ACQUEREUR" et soumis à toutes les obligations lui incombant en vertu du présent acte.

### D'AUTRE PART

### PRESENCE OU REPRESENTATION

Les parties sont présentes.

Les Parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article L1112-1 du Code Civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel

*« Celles des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins ce devoir ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les Parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

#### CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Par ces présentes, "LE VENDEUR" cède, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière,

A "L'ACQUEREUR", qui accepte expressément

LE FONDS DE COMMERCE que "LE VENDEUR" exploite et possède et dont la désignation suit :

#### DESIGNATION COMMUNE CONFLANS SAINTE HONORINE (78700) 70 bis, rue Aristide Briand

UN FONDS DE COMMERCE de Boucherie, charcuterie, alimentation générale sans vente de boisson alcoolisée, connu sous l'enseigne « BOUCHERIE DU PARKING » sis et exploité CONFLANS SAINTE HONORINE (78700) 70 bis, rue Aristide Briand, et comprenant :

A) Les éléments incorporels suivants :

- 1) la clientèle et l'achalandage y attachés ;
- 2) le droit pour le temps qui en reste à courir au bail ci-après énoncé, portant sur les locaux où le fonds de commerce sus-désigné est exploité ;

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F.S	CC	LC	A

- 3) le droit à la jouissance de la ligne téléphonique n°01.39.19.68.48 sous réserve de l'accord de l'opérateur téléphonique (Orange) du transfert au profit de « L'ACQUEREUR » ; ligne internet (Orange);
- 4) la licence de vente à emporter des boissons des deux premières catégories

B) Les éléments corporels suivants :

- 1) Tous les biens corporels, instruments, matériels, livres et autres documents servant à l'exploitation du fonds de commerce, celui-ci étant composé comme une entreprise et les éléments corporels considérés comme des actifs professionnels, expressément vendus avec le fonds ;
- 2) Tout le mobilier, meublant ou non, acheté pour le fonds antérieurement à ce jour ;
- 3) Les agencements et installations financés par le fonds de commerce.

Tel que le tout figure sur l'inventaire ci-annexé, certifié sincère et véritable par les parties ici présentes.

C) Les marchandises et les matières premières diverses, de vente courante, non périmées, de bonne présentation et valeur marchande, garnissant le fonds de commerce et ses dépendances au jour de l'entrée en jouissance par « L'ACQUEREUR ».

D) Les divers documents professionnels attachés audit fonds, et notamment le registre unique du personnel, le dossier complet du personnel avec les fiches d'aptitude médicales et les contrats de travail, les bulletins de paies des douze derniers mois, les recettes, les prix de vente au public et les facturiers, le carnet de sécurité et le registre d'accessibilité.

Tel que ledit fonds existe et se comporte en son état actuel avec tout ce qui en dépend et en fait partie, sans aucune exception ni réserve et tel que « L'ACQUEREUR » déclare parfaitement le connaître, tant pour l'avoir visité plusieurs fois que pour en avoir étudié la rentabilité au moyen des documents comptables qui ont été mis à sa disposition, le tout préalablement aux présentes.

"LE VENDEUR" déclare :

a) être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés VERSAILLES sous le numéro 813.549.169 et inscrit au Répertoire des Métiers de l'Oise sous le numéro 813.549.169 RM ;

b) que le fonds de commerce vendu est identifié au système informatique pour le répertoire des entreprises et des établissements dit S.I.R.E.N.E. à l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques sous le numéro d'identité de l'entreprise dit SIRET 813.549.169.00023 Code APE 4722Z.

Une copie de l'extrait K bis et de l'imprimé SIRENE concernant « LE VENDEUR » est demeurée ci-annexée.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé des conditions de qualification professionnelle obligatoire, résultant de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 et du décret n° 98-246 du 2 avril 1998, applicables à l'activité de Boulangerie-Pâtisserie.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F-S	CC	CC	A



## TITRE I/ DECLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

### 1) SUR LA CAPACITE DU VENDEUR

« LE VENDEUR » déclare :

- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux dirigeants sociaux, susceptible de restreindre sa capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de ses biens ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation de biens, en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de cessation de paiement ;
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- qu'il n'a encouru aucune des condamnations ou déchéances prévues par l'article 1<sup>er</sup> de la loi numéro 47-1635 du 30 août 1947, relatives à l'assainissement des professions commerciales ;
- qu'il s'engage à faire face aux créanciers qui se manifesteront pour être payés de sorte que « L'ACQUEREUR » ne soit ni recherché ni inquiété.

Il reconnaît avoir été averti que toutes fausses déclarations de sa part engageraient sa responsabilité.

- s'être informé préalablement à la signature du présent acte, de la somme qui pourra, le cas échéant, lui revenir sur le prix de la vente, compte tenu notamment de ses dettes de marchandises, de ses dettes fiscales, sociales et autres, du remboursement des crédits-bails le cas échéant, des emprunts éventuels lui restant à rembourser, de l'incidence de la plus-value éventuelle sur la vente de son fonds.

Une copie du certificat en matière de procédure collective concernant « LE VENDEUR » est annexée hors acte.

### 2) SUR LA SITUATION LOCATIVE

#### a) BAIL COMMERCIAL

##### i. Exposé

Le droit au bail des locaux dans lesquels est exploité le fonds, objet des présentes, résulte des faits et actes ci-après relatés :

#### Bail actuel

a)-Suivant un acte sous seing privé en date à Paris du 16 juin 1997 enregistré à la recette des impôts du 2<sup>ème</sup> arrondissement – Bonne nouvelle le 19 juin 1997 bordereau N° 249/97 Case N°5, Madame Denise, Josette VOILLLOT a fait renouvellement du bail commercial à Monsieur Christian, Louis HUARD et à Madame Danièle HUARD née TOURY portant sur les locaux

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F.S</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>Y</i>

dépendant d'un immeuble situé à CONFLANS SAINTE HONORINE (78700) 70 bis, rue Aristide Briand, au droit desquels se trouve aujourd'hui la Société BOUCHERIE FERNANDES, pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1<sup>er</sup> février 1997 et ayant pris fin le 31 janvier 2006 moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de CINQUANTE HUIT MILLE Francs (58.000 Francs) soit HUIT MILLE HUIT CENT QUARANTE DEUX Euros (8.842 Euros) payable par trimestre et à terme échu. Un dépôt de garantie de VINGT NEUF MILLE Francs (29.000) Francs, soit QUATRE MILLE QUATRE CENT VINGT ET UN Euros (4.421) Euros a été versé.

b)-Par acte extrajudiciaire en date du 16 novembre 2005 signifié par Maître Pierre BEDDOUK, Huissier de Justice à CLICHY 92110 — 1, allée Léon Gambetta, Monsieur Christian HUARD et Madame Danièle HUARD née TOURY, ont fait adresser à Madame Denise, Josette VOILLOT une demande de renouvellement de bail commercial pour une durée de 9 années entières et consécutives, à effet du 1<sup>er</sup> Février 2006, compte tenu de l'expiration du dernier bail au 31 janvier 2006.

Par acte en date du 29 mai 2008 enregistré au SIE de LEVALLOIS PERRET le 20 juin 2008 bordereau 2008/315 case n°1, ledit bail a été renouvelé pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> Février 2006.

Par courrier recommandé en date du 24 Juillet 2014, Madame VOILLOT a donné congé à Monsieur Christian HUARD et Madame Danièle HUARD née TOURY et offert de renouveler le bail moyennant un loyer fixé à la somme de 18.000 Euros (dix- huit mille Euros) hors taxes, hors charges et hors impôts par an en principal à compter du 1<sup>er</sup> Février 2015.

Les consort HUARD ont accepté le seul principe du renouvellement du bail à l'exclusion du nouveau loyer. En cet état les parties se sont rapprochées et ont convenu de renouveler le bail à effet rétroactivement du 1<sup>er</sup> Février 2015.

c)- Par acte en date du 22 Juillet 2015, Madame Denise, Josette VOILLOT et Monsieur Christian, Louis HUARD et Madame Danièle HUARD née TOURY aux droit desquels se trouve aujourd'hui la Société BOUCHERIE FERNANDES ont renouvelé ledit bail commercial pour une nouvelle durée de 9 années à compter du 1<sup>er</sup> Février 2015 pour finir le 31 janvier 2024 moyennant un loyer annuel hors taxes, hors charges et hors impôts de SEIZE MILLE Euros (16.000) Euros. Le montant du dépôt de garantie est porté à la somme de HUIT MILLE Euros (8.000) Euros.

**Le dépôt de garantie sera remboursé par l'ACQUEREUR au VENDEUR en cinq échéances mensuelles de 1.300 euros, la première échéance trente jours après la date d'entrée en jouissance et une dernière échéance de 1.500 euros.**

d)-Par acte en date du 2 Octobre 2015, enregistré au SIE de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE NORD le 07 Octobre 2015 bordereau 2015/1 241 case n°5, Monsieur Christian, Louis HUARD et Madame Danièle HUARD née TOURY ont cédé leur fonds de commerce de

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F-S	CC	Lc	A

boucherie, charcuterie, alimentation générale sis et exploité 70 bis, rue Aristide  
78700 CONFLANS SAINT HONORINE à la société BOUCHERIE FERNANDES.

Le bail porte sur les locaux ci-après tel que désignés au bail :

**« DESIGNATION »**

Les locaux dépendent d'un immeuble sis à CONFLANS SAINT HONORINE (78700) - 70  
Bis Rue Aristide Briand, et comprenant :

1° - Au sous-sol :

. Une cave située sous la Boutique ;

2° - Au Rez-de-Chaussée : A usage de BOUCHERIE-CHARCUTERIE- ALIMENTATION GENERALE-  
TRIPERIE-VOLAILLES-COMESTIBLES SOLIDES ET LIQUIDES :

. Une Boutique, une arrière-boutique, W.C., couloir desservant une salle de  
préparation, un frigo et à la suite une réserve.

3° - Au Premier étage desservi par un escalier ayant son accès dans le couloir du Rez-de-  
Chaussée

. Un couloir, une chambre avec porte fenêtre donnant sur terrasse, salle d'eau et deux  
pièces, grenier au-dessus,

4° - Dans la cour :

. Un abri, réservé au stationnement d'un véhicule ;

5° - Droit de passage sur le côté droit de l'immeuble et dans la cour située derrière l'immeuble ».

Sous le chapitre **CHARGES ET CONDITIONS** de l'acte de renouvellement du 16/08/1997 auquel  
fait référence le dernier renouvellement, il a été stipulé notamment ce qui suit littéralement  
rapporté :

**«CHARGES ET CONDITIONS»**

Ce renouvellement de bail est consenti et accepté sous diverses charges, clauses et  
conditions ordinaires et de droit qu'il est d'usage de rappeler en pareil cas, et  
notamment aux charges et conditions suivantes, que les preneurs s'obligent à exécuter  
et accomplir, à peine de tous dommages-intérêts ou même de résiliation des présentes si bon

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F-J	CC	LC	F

*semble à la Bailleresse.*

*1°/ Ils prendront les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, les entretiendront en bon état de réparations locatives et d'entretien et les rendront en fin de bail dans l'état où ils les auront reçus. Ils pourront s'ils le désirent, dans le mois de leur entrée en jouissance, faire établir un état des lieux à leurs frais et contrairement avec la Bailleresse.*

*2°/ Ils tiendront les lieux loués, constamment garnis de meubles, effets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.*

*3°/ Ils acquitteront les contributions personnelles, de taxes d'habitation, professionnelles et autres, et satisferont à toutes les charges de ville et de police, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, de manière que la Bailleresse ne puisse être inquiétée, ni recherchée à ce sujet, et que seul l'impôt foncier reste à la charge de la Bailleresse.*

*4°/ Ils rembourseront à la Bailleresse en même temps que chaque terme de loyer, les taxes de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, d'assainissement, et toutes taxes qui pourraient être créées en remplacement de celles-ci, même si elles étaient mises au nom de la propriétaire, ainsi que les prestations et fournitures individuelles telle qu'elles sont définies par l'Article "38" de la loi du 1er Septembre 1948.*

*5°/ Ils ne pourront exercer dans les lieux loués que le commerce de BOUCHERIE-CHARCUTERIE-ALIMENTATION-GENERALE-TRIPERIE-VOLALLES-COMESTIBLES SOLIDES ET LIQUIDES, à l'exclusion de tous autres, et ne devront sous aucun prétexte employer les lieux loués à une autre destination.*

*6°/ Ils ne pourront sous-louer ou céder en tout ou en partie leur droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit de la Bailleresse, si ce n'est à un successeur dans leur commerce, et à charge pour eux de rester garants et répondants solidaires du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. Un original ou une grosse de l'acte de cession ou sous-location sera remis sans frais pour elle à la Bailleresse afin de lui servir de titre direct contre le cessionnaire.*

*7°/ Ils pourront faire dans les lieux loués tout changement de distribution qu'il leur plaira, à la condition toutefois de ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sans qu'ils puissent prétendre à la fin du bail à une indemnité quelconque pour cause d'amélioration ou de plus-value. Les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de la Bailleresse dont les honoraires seront à la charge des Preneurs. La Bailleresse pourra toujours si elle le préfère, demander en fin de bail la remise des lieux loués dans leur état primitif.*

*8°/ Ils souffriront toutes les grosses réparations de même que tous travaux, changements, additions, améliorations ou constructions nouvelles nécessaires aux lieux loués et à toutes les autres parties de l'immeuble, et ne pourront réclamer à la Bailleresse aucune*

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F-S	CC	LC	AB

indemnité, ni diminution de Loyer même si les travaux durent plus de quarante jours

9°/ Ils feront ramoner à leurs frais, toutes les cheminées chaque fois qu'il sera nécessaire au moins deux fois l'an, et devront en justifier à toute réquisition de la Bailleresse.

10°/ Ils feront assurer contre l'incendie à une Compagnie d'Assurances notoirement solvable, les lieux loués et s'assureront également contre les risques locatifs et le recours des voisins.

11°/ Ils devront se conformer aux lois et règlements d'hygiène et de salubrité, en ce qui concerne l'aménagement des lieux loués pour l'exercice de leur commerce.

12°/ Ils feront leur affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et de tous autres existants ou à poser. Ils régleront directement leur consommation et devront veiller à l'entretien et à la réparation des compteurs et des canalisations. Ils ne pourront rien réclamer à la Bailleresse pour l'interruption de l'un ou l'autre de ces services.

13°/ Ils feront leur affaire personnelle de l'écoulement des eaux usées et de l'entretien des canalisations évacuant ces dernières.

14°/ Ils ne pourront en aucun cas exercer un recours en garantie contre la Bailleresse, dans le cas où ils seraient troublés dans la jouissance par le fait des voisins ou de l'autorité municipale.

De son côté la Bailleresse tiendra les lieux clos et couverts selon l'usage et ne sera tenue que des seuls travaux prescrits par l'article 606 du Code Civil».

Le loyer est révisable de manière triennale sur l'indice ICC, avec pour indice de base le 3<sup>ème</sup> trimestre 2014, soit 1627.

« LE VENDEUR » déclare que le loyer <sup>annuel</sup> mensuel actuel s'élève à la somme de 16.000 € hors taxes, hors charges, et hors impôts. *Le bailleur a demandé la révision du loyer pour le porter à 4.105,72 euros*

Conformément à la LOI PINEL, un état des lieux d'entrée de « L'ACQUEREUR » devra intervenir dans les 8 jours suivant la cession par ~~acte d'huissier à frais partagés~~ entre ~~Acquéreur et Vendeur.~~

*Le Bailleur*

*act sous séing privé en accord avec*

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>FS</i>	<i>CC</i>	<i>CC</i>	<i>Jo</i>

ii. Déclarations du VENDEUR

« LE VENDEUR » restera garant et répondant solidaire, s'il y a lieu, conformément au bail cédés, pour l'exécution vis-à-vis des propriétaires des immeubles, de toutes les clauses et conditions des baux cédés ainsi notamment que du paiement des loyers et des charges et ce pendant une durée de trois années à compter de la date des présentes.

Par ailleurs, « LE VENDEUR » déclare :

- CC de la révision annuelle*
- ne devoir aucun arriéré de loyers ou de charges ;
  - qu'aucune demande de révision de loyers n'a été délivrée depuis leur dernière fixation ; *à l'exécution*
  - n'occuper dans les immeubles loués aucun local supplémentaire qui ne serait pas compris dans les baux commerciaux ci-dessus analysés ;
  - que tous les travaux réalisés par lui-même ont été autorisés par les bailleurs ;
  - n'avoir effectué personnellement aucune modification des lieux loués, sans l'autorisation écrite des bailleurs ;
  - n'avoir consenti aucune sous-location ou droit d'occupation des lieux dont s'agit, ni aucune location-gérance ;
  - qu'à sa connaissance les biens donnés en location n'ont pas fait l'objet d'une mutation de propriété autre que celles susénoncées ;
  - qu'il n'existe actuellement aucune instance en résiliation des baux ;
  - qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions des baux, ni aucun congé ou dénonciation du droit à location n'ont été délivrés par les bailleurs ;
  - n'avoir commis personnellement aucune contravention aux obligations des baux, ni connaître aucune contravention ayant pu être commise par ses prédécesseurs, pouvant entraîner le refus de renouvellement du ou des baux sans indemnité d'éviction ou pouvant occasionner une fermeture totale ou partielle du fonds de commerce de commerce objet des présentes, mettre obstacle à la présente cession ou en provoquer l'annulation ou en empêcher l'exploitation par l'acquéreur ;
  - que l'ensemble des activités exercées dans les lieux loués sont conformes aux clauses et conditions des baux; qu'il n'a jamais demandé à bénéficier d'une déspécialisation ;
  - que la capacité juridique des personnes ayant consenti les baux ouvre au locataire le droit au renouvellement des baux ou au paiement de l'indemnité d'éviction ;
  - qu'à ce jour, les bailleurs n'ont pas notifié leur intention de ne pas renouveler les baux ;

Il s'engage en outre à subroger purement et simplement « L'ACQUEREUR » dans tous les éventuels droits, procédures, actions ou obligations, droit au renouvellement des baux ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes susénoncés et de tous autres, sans exception ni réserve ; tous les droits du « VENDEUR » devant être transportés au bénéfice de « L'ACQUEREUR », lors de l'entrée en jouissance des présentes ci-après fixée.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F-S</i>	<i>CC</i>	<i>CC</i>	<i>A</i>



### 3) SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE

#### DU CHEF DU VENDEUR

- Le fonds de commerce faisant l'objet de la présente promesse appartient à la société BOUCHERIE FERNANDES pour l'avoir acquis de :

Monsieur Christian, Louis, Omer, HUARD et Madame Danièle, Odette, TOURY, épouse HUARD, demeurant alors ensemble à 70 bis, rue Aristide Briand – 78700 CONFLANS SAINT HONORINE,

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à CONFLANS SAINT HONORINE du 02 Octobre 2015,

Moyennant le prix principal de 306.000 Euros s'appliquant, savoir :

.aux éléments incorporels pour..... 236.000 Euros

.aux éléments corporels pour .....70.000 Euros, dont détail :


\* Matériel et outillage pour.....25.000 Euros

\* Agencement pour..... 45.000 Euros

« LE VENDEUR » déclare que les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

### 4) SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES, LES RESULTATS D'EXPLOITATION ET LES RESULTATS COMPTABLES

"LE VENDEUR" déclare qu'il a réalisé les chiffres d'affaires, les résultats d'exploitation et les résultats comptables suivants, au titre des trois derniers exercices clos, étant précisé que la clôture de chaque exercice a lieu le 31 Décembre :

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F-S	CC	LC	

	Du chef du précédent propriétaire : Du 1 <sup>er</sup> Octobre 2013 au 30 Septembre 2014	Du chef du précédent propriétaire : Du 1 <sup>er</sup> Octobre 2014 au 31 Août 2015	Du 16 Septembre 2015 au 31 Décembre 2016	Du 1 <sup>er</sup> Janvier 2017 au 31 Décembre 2017
Chiffre d'affaires HT	780.259 €	695.291 €	811.541 €	620.693 €
Chiffre d'affaires TTC	Non renseigné	Non renseigné	856.528 €	655.073 €
Résultat d'exploitation	118.415 €	Non renseigné	+ 83.206 €	+ 64.890 €
Résultat comptable	117.988 €	Non renseigné	+ 62.319 €	+ 50.149 €

Le « VENDEUR » déclare que les chiffres d'affaires réalisés du 1<sup>er</sup> Janvier 2018 au 31 Décembre 2018, ont été les suivants, ainsi qu'il résulte de l'attestation établie par l'expert-comptable du VENDEUR, savoir :

MOIS	CA TTC	OBSERVATIONS
JANVIER 2018	53.831,66 €	
FEVRIER 2018	47.478,03€	
MARS 2018	58.685,47 €	
AVRIL 2018	52.159,47 €	
MAI 2018	59.051,65 €	
JUIN 2018	52.777,14 €	
JUILLET 2018	41.328,03 €	
AOÛT 2018	12.417,33 €	
SEPTEMBRE 2018	47.241,48 €	
OCTOBRE 2018	49.349,78 €	
NOVEMBRE 2018	46.689,65 €	
DECEMBRE 2018	63.639,70 €	
TOTAL	584.649,39 €	

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F-S</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>AS</i>

L'ACQUEREUR prend acte de la baisse de chiffre d'affaires supérieure à 10% par l'exercice clos le 31 Décembre 2018 et renonce à tous recours de ce chef contre le VE.

Sont demeurées en annexe hors le présent acte :

. l'attestation en date du 14 Février 2019 établie par la société comptable SR CONSEIL PARIS

. la copie du bilan de l'exercice clos le 31 Décembre 2017 avec n-1.

Le « LE VENDEUR » déclare :

. que la clôture de l'exercice en cours aura lieu le 31 décembre 2019,

. que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, il n'a pas été arrêté de nouvelle situation comptable et qu'il ne peut donc fournir au titre de l'exercice en cours aucune indication quant au résultat d'exploitation et au résultat net.

. que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'exploitation du fonds de commerce, objet des présentes, a été poursuivie de manière normale dans le cadre de la gestion courant de l'entreprise.

Par suite, « L'ACQUEREUR » déclare décharger « LE VENDEUR », ainsi que le rédacteur des présentes de toute responsabilité en raison de l'absence de mention des résultats du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à ce jour, en l'absence d'établissement de ses comptes à ce jour.

. que sa comptabilité est tenue par le cabinet SR Conseil Paris sise à PARIS (75009) 91 rue Saint Lazare Téléphone 01. 45. 88. 05. 63 - adresse mail : [r.marques@srconseil.fr](mailto:r.marques@srconseil.fr) ;

« LE VENDEUR » mandate expressément le rédacteur des présentes pour se faire communiquer par son expert-comptable toutes pièces, renseignements comptables, et d'une manière générale, toutes informations en sa possession pour l'exécution de sa mission.

. que les livres comptables du fonds de commerce cédé ont toujours été tenus en bonne et due forme selon les pratiques habituelles et donnent une vue exacte sur la situation du fonds et de ses activités ;

. avoir communiqué à « L'ACQUEREUR » toutes les informations financières relatives au fonds de commerce cédé, avoir préparé ces dernières conformément aux principes commerciaux et comptables usuels, certifiant qu'elles ne sont ni incorrectes ni susceptibles d'induire en erreur.

##### 5) SUR LES INSCRIPTIONS

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F-S</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>FF</i>

Il résulte d'un état des inscriptions du chef du « VENDEUR » délivré le 13 Février 2019 par le Greffe du Tribunal de Commerce de VERSAILLES, que le fonds faisant l'objet de la présente promesse n'est grevé d'aucune inscription, à l'exception de :

-Nantissement sur le fonds de commerce :

Montant de la créance : 348.000 €

Date de l'acte : 07/10/2015 ;

Date de l'inscription : 19/10/2015 – Numéro 683.

Au profit de : La Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile de France

19 rue du Louvre 75001 PARIS

Election de domicile : Agence 43TER – Rue du Maréchal Foch 78000 VERSAILLES.

-Opération de crédit-bail en matière mobilière :

Date de l'inscription : 27/03/2017 – Numéro 1630.

Au profit de : DIAC – 14 avenue du Pavé Neuf 93168 NOISY LE GRAND CEDEX

Bien concerné : RENAULT KANGOO EXPRESS VF1FW51K156386949

Il est précisé que le contrat de crédit-bail est repris par l'acquéreur.

La mainlevée de ces inscriptions et d'éventuelles autres inscriptions devra être effectuée dans les cinq mois de la signature de l'acte définitif de vente, les frais y afférents étant à la charge du « VENDEUR ».

« LE VENDEUR » déclare expressément que les sommes dues au titre de l'inscription sus visée sont inférieures au prix de cession défini ci-après.

« LE VENDEUR » s'oblige à remettre à « L'ACQUEREUR » à la demande de ce dernier, une attestation émanant de son expert-comptable confirmant que l'ensemble des dettes dues par le 'VENDEUR » est inférieur au montant du prix de cession ci-après fixé y compris les sommes dues au titre du rachat anticipé des contrats de crédit-bail.

## 6) SUR LE PERSONNEL

### *i. Les contrats de travail*

Dans le cadre des dispositions des articles L 1224-1 du Code du Travail, "LE VENDEUR" a informé "L'ACQUEREUR" du personnel employé dans le fonds de commerce présentement vendu :

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F.B</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>AB</i>

Nom Prénom	Date de naissance	Date Embauche dans l'entreprise  Date Ancienneté	Qual  Niv./Echelon.	Type de contrat	Salaire brut de base en euros en 2018	Salaire en compris majorations, heures supplémentaires etc..
Aurélien GOUTTE	11/04/1990	02/10/2015  02/10/2015	Boucher préparateur qualifié III/A	Contrat à durée indéterminée à temps complet	1.862,81 €	2.328,45 € Dont 465,64 € pour 30,33 heures supplémentaires

Sont demeurées annexées hors acte les copies des bulletins de salaires des mois de février 2018 à Janvier 2019.

En tant que de besoin, en cas de présence d'apprentis, les primes liées aux contrats d'apprentissage seront réparties entre « LE VENDEUR » et « L'ACQUEREUR » au prorata temporis en fonction du temps passé par l'apprenti dans l'entreprise.

« LE VENDEUR » déclare:

. que la convention collective applicable dans l'entreprise est celle de BOUCHERIE CHARCUTERIE ET BOUCHERIE HIPPOPHAGIQUE n°3101 ;

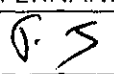



. qu'aucun salarié ne fait l'objet actuellement d'un arrêt de travail dont l'origine serait un accident de travail ou une maladie professionnelle reconnue.

« LE VENDEUR » :

\* Déclare n'employer aucune autre personne que celles sus indiquées ;

Dans l'hypothèse où l'effectif salarié et/ou la masse salariale s'avéreraient supérieurs à ce qui ressort du tableau ci-dessus et du présent chapitre concernant le personnel et qu'une telle situation ne se révélerait qu'après réalisation de la présente cession, « LE VENDEUR » serait alors tenu de dédommager « L'ACQUEREUR » à hauteur du coût nécessaire à la restructuration de l'entreprise sur la base de l'effectif indiqué au présent chapitre comme devant être attaché au fonds de commerce lors de la cession, sous réserve que « L'ACQUEREUR » prenne toutes initiatives nécessaires à cette restructuration dans le mois suivant la révélation d'un surcroît d'effectif ou de masse salariale.

\* Certifie l'exactitude des qualifications des personnes ci-dessus désignées ;

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

\* Qu'il a procédé lors de leur embauche aux vérifications d'identité des salariés et le cas échéant, de la régularité de leurs titres de séjour les habilitant à travailler en France ;

\* 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 ;

\* que les rémunérations ne font l'objet d'aucune saisie de la part d'un créancier quelconque

\* Remet à « L'ACQUEREUR » ce jour :

- . les originaux des contrats de travail (y compris avenant) et contrats d'apprentissage ;
- . le registre des entrées et sorties du personnel ;
- . les douze derniers bulletins de salaires émis.
- . le justificatif de l'adhésion à un centre de médecine du travail et les fiches d'aptitude médicale des salariés ;

\* prend l'engagement d'assumer toutes les obligations lui incombant envers le personnel susnommé jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de « L'ACQUEREUR » ;

\* Déclare n'avoir pas consenti, à peine de tous dommages et intérêts pour le préjudice subi, sans l'accord exprès et par écrit de « L'ACQUEREUR », entre la date de la promesse et celle de l'entrée en jouissance, savoir :

- . aucune augmentation de salaire sauf celles expressément prévues :
  - . par un contrat existant et qui a été porté à l'attention de « L'ACQUEREUR »,
  - . ou par la loi ou la convention collective ;
- . aucune modification aux contrats de travail,
- . et ne pas avoir embauché de nouveaux membres du personnel, sauf à remplacer un salarié absent, sans l'accord exprès et par écrit de « L'ACQUEREUR »".

\* S'engage à rembourser à « L'ACQUEREUR », sous réserve de vérification par l'expert comptable du « VENDEUR », les dettes justifiées qu'il aurait gardées à l'égard du personnel, et qui resteraient impayées après l'entrée en jouissance de « L'ACQUEREUR », tenu d'en faire l'avance aux salariés en vertu du Code du travail, en ce compris les charges sociales.

\* S'oblige à prendre en charge la partie des indemnités de congés payés lui incombant jusqu'à la date d'entrée en jouissance de « L'ACQUEREUR » et toute gratification, en ce compris les charges sociales.

LE VENDEUR s'engage à verser dans les QUINZE (15) jours des présentes entre les mains de l'ACQUEREUR, les droits aux congés payés acquis et non pris par lesdits salariés, outre le

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>FB</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>A</i>

montant des charges sociales y afférentes, jusqu'au jour de l'entrée en jou  
remboursera de même à l'ACQUEREUR sur présentation des justificatifs.  
rémunérations éventuellement dues en vertu d'un contrat de précarité, augmentée  
toutes les charges y attachées, seront réparties au prorata temporis entre les parties. Il e  
sera de même de toutes les primes ou aides, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient  
versées en vertu d'un contrat d'apprentissage, CDI, CDD ou de tout autre, liés au personnel  
attaché à l'entreprise cédée.

\* S'oblige à garantir « L'ACQUEREUR » et à le relever de tous sommes pouvant être réglées  
ou allouées à ses anciens salariés, ainsi que du montant de toutes condamnations  
consécutives à des actions prud'homales fondées sur l'exécution des contrats de travail,  
pour une période antérieure à la date de prise de possession, ainsi que de tous frais et  
honoraires y compris d'avocats, générés par lesdites procédures.

« LE VENDEUR » ajoute :

\* qu'aucun contrat de travail, verbal ou écrit, en vigueur actuellement, et concernant le  
personnel attaché au fonds de commerce faisant l'objet de la présente cession ne contient  
des stipulations exceptionnelles par rapport à celles couramment convenues dans la  
profession et qu'il n'y a pas d'autres avantages en nature ou autre consentis aux salariés et  
que l'intégralité de la rémunération de chacun d'eux figure bien sur leurs bulletins de salaires  
;

\* 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 la prise de  
possession ou ayant précédemment quitté l'entreprise, au titre de l'exécution de son contrat  
de travail jusqu'à la date de prise de possession par l'acquéreur.

\* 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.

\* qu'aucun salarié n'est classé CDAPH (ex COTOREP) ou plus généralement ne fait l'objet  
d'une restriction de ses fonctions par la Médecine du travail ;

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F S	CC	LC	FF

- \* qu'à ce jour, aucun salarié ne lui a fait part, par écrit, de sa volonté de démissionner ou d'une demande de rupture conventionnelle ou d'un arrêt maladie ou d'un arrêt pour accident du travail ;
- \* qu'aucune procédure de licenciement n'est en cours ; qu'aucun licenciement pour motif économique n'a eu lieu au cours de la dernière année ;
- \* qu'il n'est pas tenu de respecter une quelconque priorité d'embauchage tel que prévu en cas de licenciement économique ou d'adhésion à une convention de reclassement personnalisé ;
- \* qu'aucun ancien salarié n'est lié par une clause de non-concurrence et qu'en conséquence aucune contrepartie financière n'est à régler.
- \* qu'il n'y 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 : congé maladie, congé maternité, congé parental, accident du travail, réserve militaire au titre de participation à la Défense nationale ;
- \* qu'il n'existe, au sein de l'entreprise, de PLAN EPARGNE ENTREPRISE (PEE) ou de PLAN D'EPARGNE POUR LA RETRAITE COLLECTIVE (PERCO), ni d'accord d'intéressement ;
- \* qu'il n'a procédé à aucune augmentation de salaires hormis les minima légaux ou liés à la convention collective ;
- \* qu'il n'existe pas de primes versées régulièrement au personnel susceptible de constituer un avantage acquis (à l'exception de la prime légale de fin d'année) ;
- \* qu'il n'existe pas d'institutions représentatives du personnel.

*ii. Procédure en cas de réclamation d'un salarié*

En cas de réclamation d'un salarié intervenant après la date de prise de possession par « L'ACQUEREUR » 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'ACQUEREUR » 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'ACQUEREUR » 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.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F-S</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>h</i>



A cet égard, afin de permettre au VENDEUR de présenter ses arguments, L'ACQUEREUR devra aviser LE VENDEUR de la réclamation du salarié par LRAR dans un délai maximum (1) mois à compter de la date à laquelle L'ACQUEREUR en aura eu lui-même connaissance.

LE VENDEUR devra, dans les QUINZE (15) jours de la réception d'une telle notification, et par LRAR adressée à L'ACQUEREUR :

- soit déclarer son intention d'accepter la réclamation et partant de réparer consécutivement le préjudice en résultant pour L'ACQUEREUR ;
- soit déclarer à L'ACQUEREUR qu'il entend contester ladite réclamation et suivre le déroulement de la procédure intentée pour ce qui concerne sa période d'exploitation.

A défaut d'avoir notifié ses intentions à L'ACQUEREUR dans les conditions ci-dessus précisées, LE VENDEUR sera réputé avoir accepté la réclamation pour ce qui concerne sa période d'exploitation et par conséquent il sera tenu de garantir L'ACQUEREUR des sommes correspondantes.

En cas de contestation, LE VENDEUR aura la direction des litiges et/ou procédures afférents à la réclamation mais seulement pour ce qui concerne sa période d'exploitation et fera le nécessaire, à ses frais exclusifs, pour assurer la défense, négocier ou transiger sur les sommes réclamées au titre de ladite période.

Il pourra se faire assister à ses frais des Conseils de son choix. Il pourra se faire communiquer, dans ce cadre, les dossiers, documents, et pièces de toute nature relatifs à ladite réclamation pour ce qui concerne sa période d'exploitation et aux litiges et/ou procès en découlant.

L'ACQUEREUR conservera évidemment la direction des litiges et/ou procédures afférents à la réclamation pour ce qui concerne sa propre période d'exploitation en se faisant assister à cette fin par les Conseils de son choix, dont les honoraires resteront à sa charge exclusive.

Il est en tout état de cause convenu que LE VENDEUR aura l'obligation, dans le cours des négociations et de la procédure :

- de tenir compte des intérêts de L'ACQUEREUR ;
- de limiter la conduite de la procédure aux réclamations concernant la seule période et les seuls fondements sur lesquels sa responsabilité serait susceptible d'être engagée dans le cadre des présentes ;
- de fournir le cas échéant toute garantie d'exécution ou de paiement demandé, à ses frais exclusifs ;
- de fournir, en temps voulu et le cas échéant, toutes les garanties, consignations et paiements nécessaires, soit à l'obtention de délais, soit à l'exécution de toutes procédures et ce jusqu'à leur règlement définitif, de telle sorte que L'ACQUEREUR ne soit tenu d'aucune obligation à ce titre.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>FB</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>FF</i>

A défaut, L'ACQUEREUR pourra reprendre, à ses frais, le contrôle exclusif de la procédure en cours.

Les sommes dues par LE VENDEUR en vertu de la présente garantie devront être payées à L'ACQUEREUR dans un délai maximum de QUINZE (15) jours à compter de la décision judiciaire exécutoire ou de la transaction.

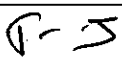



iii. Sur le droit d'information des salariés

Le VENDEUR indique qu'il a procédé, conformément aux *articles L. 141-23 à 27 du Code de Commerce*, à l'information de l'ensemble de ses salariés, sur la possibilité de se porter acquéreur de son fonds de commerce.

**7) SUR LES HORAIRES D'OUVERTURE**

« LE VENDEUR" déclare:

Heures d'ouverture	Mardi, Mercredi, Jeudi, de 8h à 13h et de 15 h 30 à 19h 45 Vendredi et Samedi de 8 h à 13 h et de 15 h à 19 h 45 Dimanche de 8 h à 13 h
Congé hebdomadaire	Lundi et Dimanche après-midi
Congés annuels	Pas de congés annuels sur l'exercice 2017 3 semaines de fermeture en Août 2018

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

## 8) SUR LES CONTRATS EN COURS

### a) Contrats de crédit-bail - Contrats de location

« LE VENDEUR » déclare qu'il n'existe aucun contrat de crédit bail ou de contrat de location à l'exception :

. d'un contrat de location concernant le Terminal de Paiement Electronique

. d'un contrat de crédit bail souscrit auprès de DIAC portant sur un véhicule de marque RENAULT, modèle KANGOO EXPRESS.

Il est précisé que ce contrat est repris par l'acquéreur.

### b) Contrats avec des fournisseurs

"LE VENDEUR ajoute n'avoir souscrit aucun contrat d'exclusivité, de publicité, de fournitures et plus généralement aucun contrat qui engagerait « L'ACQUEREUR » et qui ne serait pas expressément mentionné aux présentes, à l'exception de :

- edf / gaz, eau

. d'un contrat d'approvisionnement souscrit auprès de la société COVIA portant l'achat de viandes (VIANDE BOVINE DE RACE LIMOUSINE) en date du 18 septembre 2017 pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction par période d'un an. Chacune des parties peut y mettre fin par LRAR avec un préavis d'un mois.

. d'un contrat MULTISERVICES de blanchisserie des vêtements et linge professionnels conclu le 23 septembre 2015 pour une durée de quatre ans renouvelable par tacite reconduction par période de quatre années sauf par dénonciation de l'une ou l'autre des parties 6 mois au mois avant l'échéance par LRAR. Il est stipulé au dit contrat article 10.....en cas de vente de fonds de commerce ou d'apport en société, de mise en gérance, des cessions, de modification d'activité, le client (en l'occurrence le vendeur doit prévenir le loueur par lettre recommandée. Le contrat se substitue, de plein droit avec le cessionnaire (ou le locataire gérant ou le bénéficiaire de la nouvelle structure). Le cédant est tenu d'inclure une clause de continuation du contrat dans l'acte de cession de fonds (ou d'apport ou de location gérance). A défaut, le vendeur resterait redevable à l'égard du loueur des indemnités prévues en cas de résiliation anticipée dudit contrat.

. d'un contrat ORANGE en date du 6 Octobre 2015 pour les lignes 01.39.19.68.48 conclu pour une durée déterminée pour une durée de 6 mois à compter de la date de mise en service. Faute d'avoir été dénoncé par l'une ou l'autre partie avec un préavis de 7 jours, le contrat est poursuivi aux mêmes conditions pour une durée indéterminée. Il est précisé à l'article 15-2 du contrat Orange « le client peut résilier le contrat à l'issue de la durée minimale prévue à l'article 3 (6 mois à compter du 6 octobre 2015), moyennant un délai de

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
P-S	CC	LC	A

préavis de 7 jours.

« LE VENDEUR » ajoute qu'il n'existe notamment aucun contrat particulier lié à l'exploitation commerciale du fonds objet des présentes (licence de marque, d'enseigne, de brevet, de savoir-faire, contrat de concession, accord d'exclusivité ou autre contrat influant sur la fabrication ou la commercialisation des produits) dont la rupture pourrait affecter la continuité de l'exploitation commerciale.

**c) Fournitures, approvisionnements, dépôts et portages**

Il est précisé que conformément aux usages de la profession, 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 au comptant sans aucune modalité particulière de commande ni de facturation et/ou de règlement.

« LE VENDEUR » déclare qu'il n'existe ou qu'il n'a existé pendant la période d'un an antérieurement à la promesse de vente et qu'il n'existe jusqu'à ce jour aucune fourniture, aucun portage et aucune vente sur les marchés ou foires.

**d) Autres contrats**

« LE VENDEUR » déclare depuis la promesse de cession :

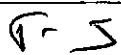



. ne pas avoir signé tout nouveau contrat dont la période d'exécution serait postérieure à la date d'entrée en jouissance de « L'ACQUEREUR »,

. ne pas avoir accru les engagements résultant des éventuels contrats ci-dessus énoncés,

Sous peine de tous dommages et intérêts envers « L'ACQUEREUR » et avec l'obligation pour « LE VENDEUR » de faire son affaire personnelle de résiliation des contrats souscrits en infraction de la présente clause, lesquels ne pourront en aucune façon être exécutoires pour « L'ACQUEREUR ».

**e) Sur les polices d'assurance**

« LE VENDEUR » déclare que les contrats d'assurances, couvrant le risques divers liés à l'exploitation de son fonds de commerce, sont toujours en vigueur, n'ont pas été dénoncés ou résiliés, et qu'il est à jour de paiement des primes.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

## **9) SUR LE MATERIEL ET LES CONTROLES**

"LE VENDEUR" déclare que les matériels servant à l'exploitation du fonds, dont l'inventaire approuvé par les parties est annexé aux présentes, ne sont grevés d'aucune clause de réserve de propriété et qu'ils ont été entretenus régulièrement en état de fonctionnement.

Les parties déclarent que le prix ci-après convenu a été déterminé en tenant compte des déclarations faites par « LE VENDEUR » de l'état d'entretien et du fonctionnement de ces matériels ainsi que des réparations éventuellement nécessaires sur ces matériels.

### ***a) Matériel en dépôt (hors crédit-bail et contrat de location longue durée)***

« LE VENDEUR » déclare qu'il n'existe aucun matériel en dépôt à l'exception :

Néant

### ***b) Extincteurs***

« LE VENDEUR » déclare que la vérification des extincteurs a eu lieu le 8 Janvier 2019 par la société IP2S ainsi qu'il en justifie ce jour à « L'ACQUEREUR ».

### ***c) Balances***

« LE VENDEUR » déclare qu'il a fait procéder au contrôle de l'étalonnage des balances par la société ABS le 14 Janvier 2019, ainsi qu'il en justifie ce jour à « L'ACQUEREUR ».

### ***d) Caisse enregistreuse***

« LE VENDEUR » déclare qu'aucune caisse enregistreuse n'est cédée avec le fonds vendu.

### ***e) Conduits de fumée et ventilation***

« LE VENDEUR » déclare qu'aucun défaut de conformité des conduits de fumée et de ventilation des appareils à combustion utilisés dans le fonds, objet des présentes, ne lui a été signalé, à ce jour, par l'entreprise en effectuant périodiquement le ramonage, et, en ce qui le concerne, qu'il n'a fait procéder à l'exécution d'aucun travail relatif tant à l'installation d'extractions et de ventilations, tant du commerce que du logement au mépris des règles de l'art.

### ***f) Matériel équipe en gaz propulseur***

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>FS</i>	<i>CC</i>	<i>CC</i>	<i>A</i>

« L'ACQUEREUR » déclare être parfaitement informé de la réglementation concernant les gaz propulseurs dans les matériels produisant du 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 à ce que ces matériels fonctionnent avec un fluide frigorigène de substitution.

L'ACQUEREUR 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

#### ***g) Sur l'installation électrique***

« LE VENDEUR » déclare qu'il a fait vérifier le 2 Octobre 2018, à ses frais, l'installation électrique par l'organisme GROUPE CADET

La copie du rapport établi par Monsieur Loïc COYARD est annexée hors acte.

Les parties ont convenues qu'aucun travaux ne seront réalisés par le VENDEUR sur l'installation électrique ce que l'ACQUEREUR a accepté expressément.

#### ***h) Sur l'amiante***

L'article L 1334-7 premier alinéa du Code de la Santé Publique commande aux vendeurs ou aux bailleurs d'immeubles de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant contrat, à la vente ou au contrat de location. A défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F-S</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>Ab</i>

Le VENDEUR a communiqué à « L'ACQUEREUR » une copie dudit état, qui est annexé à l'acte.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Le VENDEUR a fait établir le 20 Septembre 2018 par la société HOMEDIAG le dossier technique amiante qui mentionne la présence d'amiante dans un fourreau de canalisation situé dans la cave.

***j) Sur le saturnisme***

Si l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux dans lesquels est exploité le fonds faisant l'objet de la présente promesse a été construit antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1949, la réglementation relative au saturnisme s'appliquera.





***j) Sur les termites***

Le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi numéro 99-741 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment :

- l'obligation faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie, la présence de termites dans l'immeuble ;
- l'obligation, en cas de conclusion d'un bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer dans l'acte, si une telle déclaration a été ou non effectuée, et, dans la négative, de rappeler cette obligation au locataire.

A cet égard, « LE VENDEUR » fait savoir à « L'ACQUEREUR » n'avoir jamais fait une telle déclaration.

Connaissance prise de la réglementation en vigueur et de la déclaration du « VENDEUR », « L'ACQUEREUR » déclare qu'il fera son affaire personnelle, sans recours contre « LE VENDEUR », de la présence éventuelle de termites et autres insectes xylophages.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

**k) Sur les risques naturels et technologiques**

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006, à l'occasion d'une vente ou d'une location de biens immobiliers, le vendeur ou le bailleur doit informer l'acquéreur ou le locataire des risques naturels et technologiques pouvant affecter lesdits biens immobiliers.

L'état des risques naturels et technologiques est annexé hors acte.

**l) Catastrophes naturelles**

A raison des dispositions de l'article L. 125-5, IV du Code de l'environnement, « LE VENDEUR » déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dans lequel est exploité le fonds n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des Assurances) et/ou technologiques (article L.128-2 du Code des assurances).

**m) Accessibilité des handicapés**

« L'ACQUEREUR » déclare être informé de la Loi 2005-102 du 11 Février 2005, de l'Ordonnance 2014-1090 du 26 Septembre 2014, et des Décrets 2014-1326 et 2014-1327 du 5 Novembre 2014, relatifs à l'accessibilité des établissements recevant du public et des bâtiments.

« L'ACQUEREUR » déclare qu'il a notifié à la Mairie de CONFLANS SAINTE HONORINE que le magasin remplissait les conditions d'accessibilité handicapé.

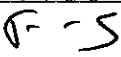



**n) Sur les normes d'hygiène:**

« LE VENDEUR » déclare :

- Qu'à sa connaissance, le fonds de commerce dont il s'agit est conforme aux normes qui lui sont applicables en matière d'hygiène ;

. Que le fonds de commerce dont il s'agit n'a reçu aucune observation ou mise en demeure des autorités administratives compétentes en matière d'hygiène ni d'avis d'exécution de travaux ou de mise en conformité des installations existantes qui n'auraient été satisfaites dès avant ce jour.

. Qu'aucune réclamation ne lui a été adressée en raison de nuisances sonores et/ou olfactives qui pourraient provenir du fonds de commerce objet des présentes.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			



## 10) SUR L'EXPLOITATION DU FONDS

« LE VENDEUR » déclare :

- qu'il a la libre disposition et la pleine propriété du fonds de commerce présentement cédé et de tous les éléments le composant dont aucun n'est saisi, nanti, confisqué, à l'exception de ce qui est indiqué sur l'état des inscriptions figurant en annexe ;
- qu'il n'est intéressé ni susceptible de l'être par aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en qualité de demandeur à l'action qu'en défendeur tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds ou sa cession et notamment qu'il n'est pas en état de faillite, liquidation ou redressement judiciaire ;
- que toutes les activités actuellement exercées dans le fonds de commerce sont exploitées depuis plus de trois ans ;
- qu'il n'a pas à ce jour fait l'objet de poursuites de quelque nature que ce soit concernant l'exploitation du fonds de commerce et susceptible d'entraver son exploitation.

Il ajoute qu'à sa connaissance :


- aucun projet d'ouverture d'un fonds similaire n'est prévu dans le périmètre de clientèle attribué au fonds et pouvant lui nuire ;
- aucun projet communal, départemental ou national susceptible de déplacer la clientèle ou modifier la zone de chalandise du fonds n'est prévu ;
- le fonds n'a jamais fait l'objet d'une procédure d'expropriation ni d'une enquête préalable à une expropriation et n'est pas frappé de servitudes particulières d'alignement, d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril et/ou d'insalubrité.

## 11) SUR LA MISE AU COURANT

Il est ici rappelé que "L'ACQUEREUR" était salarié du « VENDEUR » qui connaît donc parfaitement les conditions d'exploitation du fonds de commerce et la clientèle.

## 12) SUR L'INTERDICTION DE CONCURRENCE

Comme condition essentielle de la présente cession sans laquelle elle n'aurait pas lieu, "LE VENDEUR", et son associé unique, s'interdisent expressément la faculté d'exploiter, de diriger, de créer ou de faire valoir, directement ou indirectement, aucun fonds de commerce similaire en tout ou en partie à celui faisant l'objet de la présente cession, pendant une durée de **SEPT (7) ANNEES**, à compter du jour de l'entrée en jouissance de "L'ACQUEREUR", dans un rayon de **HUIT (8) kilomètres** à vol d'oiseau du siège du fonds vendu, à peine de tous dommages et intérêts envers "L'ACQUEREUR", ou ses ayants cause, sans préjudice du droits

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F.S	CC	LC	

que ces derniers auraient de faire cesser cette contravention, la présente clause étant applicable aux membres de la famille, conjoint, concubin qui concourent présentement à l'exploitation du fonds et ce sous la responsabilité du vendeur.

En tant que de besoin, "LE VENDEUR" subroge "L'ACQUEREUR" dans le bénéfice de toutes clauses de non concurrence souscrites au profit dudit "VENDEUR" par les précédents propriétaires du fonds faisant l'objet des présentes.

La présente clause est en tant que de besoin stipulé transférable à tout acquéreur du fonds.

### 13) SUR LES LIVRES COMPTABLES

« LE VENDEUR » s'engage à tenir à la disposition de « L'ACQUEREUR » pendant TROIS années à compter de son entrée en jouissance, les livres de comptabilité relatifs à l'exploitation du fonds depuis son acquisition.

### 14) AUTRES ENGAGEMENTS DU « VENDEUR »

#### Garanties

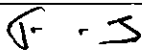



« LE VENDEUR » ajoute :

- . qu'à sa connaissance aucun événement ne s'est produit susceptible d'entraver la paisible jouissance du fonds par « L'ACQUEREUR » à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus ;
- . qu'aucune mention de condamnation ne figure sur son extrait d'immatriculation.

"LE VENDEUR" garantit dans les termes de l'article L 141-3 du Code de commerce et des articles 1644 et 1645 du Code Civil l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, le bail, les charges grevant le fonds, les chiffres d'affaires, les résultats d'exploitation et les résultats comptables au cours des trois dernières années d'exploitation.

« LE VENDEUR » ajoute :

- . avoir révélé à « L'ACQUEREUR » toutes informations nécessaires à l'évaluation du fonds de commerce et n'avoir conservé par devers lui aucune information de nature à influencer sensiblement « L'ACQUEREUR » dans sa décision de procéder à l'acquisition ;
- . qu'à sa connaissance aucun événement ne s'est produit susceptible d'entraver la paisible jouissance du fonds par « L'ACQUEREUR » ;
- . qu'aucune mention de condamnation ne figure sur son extrait d'immatriculation.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

Il répondra de la dissimulation de faits susceptibles de diminuer présentement ou à bref avenir la valeur du fonds Il garantira les vices cachés, s'il en existe, suivant les usages du commerce et en application des dispositions de l'article 1682 du Code civil

### Charges

"LE VENDEUR" s'engage, jusqu'à la **date d'entrée en jouissance** de « L'ACQUEREUR », à supporter tous les frais et charges d'exploitation ainsi que les impôts, taxes, contributions et charges de toute nature concernant le fonds ou l'un quelconque de ses éléments cédés.

Il s'oblige à assumer la responsabilité de tous rappels, impôts, taxes, contributions ou charges qui pourraient être exigés par l'administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance de "L'ACQUEREUR", et qui se rattacheraient à la période antérieure à cette date.

Les redevances, impôts, taxes, contributions et charges de toutes natures seront donc payés par les parties au prorata du nombre de jours de jouissance.

### 15) VEHICULE

Il est rappelé que le contrat de leasing portant sur le véhicule est transféré à L'ACQUEREUR.

### 16) SUR LES DECLARATIONS PRELABLES DE PROFESSION

« LE VENDEUR » déclare avoir effectué les déclarations suivantes auprès des organismes compétents :

.pour la vente à emporter (petite licence)

### 17) SUR LA VIDEOSURVEILLANCE

« LE VENDEUR » déclare ne pas avoir acquis un système de vidéosurveillance.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F-S	CC	LC	X

**18) SUR LA GARANTIE DE SINCERITE ET D'EXACTITUDE DES DECLARATIONS DU « VENDEUR »**

« LE VENDEUR » déclare et certifie :

. avoir communiqué et révélé à « L'ACQUEREUR » préalablement à la signature des présentes toutes informations importantes nécessaires à l'évaluation du fonds de commerce cédé 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 ;

. avoir préparé les informations financières conformément aux principes commerciaux et comptables usuels, certifiant qu'elles ne sont ni incorrectes ni susceptibles d'induire en erreur.

. garantir d'une manière générale l'exactitude et la sincérité de l'ensemble des déclarations faites aux présentes

« LE VENDEUR » déclare être parfaitement informé que toute inexactitude, mission ou fausse déclaration de sa part sera de nature à emporter réduction du prix de la vente à proportion du préjudice subi par « L'ACQUEREUR » avec obligation pour « LE VENDEUR » de rembourser la fraction des droits, frais et honoraires correspondants.

Les présentes clauses ne sauraient faire obstacle à l'exercice des droits et actions de « L'ACQUEREUR » prévus par la loi et résultant notamment des articles L 141-1 et L 141-3 du Code de commerce, des articles 1604 et suivants du Code civil, 1625, 1626 et suivants du Code civil, sans préjuger de toute autre action ouverte à « L'ACQUEREUR » par la législation en vigueur.

**TITRE II – DECLARATIONS ET OBLIGATIONS DE « L'ACQUEREUR »****1) SUR LA CAPACITE**

« L'ACQUEREUR » déclare :

- ne faire l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs et aux dirigeants sociaux, susceptibles de restreindre sa capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de ses biens ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation de biens, en état de redressement judiciaire, en état de liquidation judiciaire, de cessation de paiement ;
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- qu'il n'a encouru aucune des condamnations ou déchéances prévues par l'article 1er de la

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>FB</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>AB</i>

loi numéro 47-1635 du 30 août 1947, relatives à l'assainissement des ,  
commerciales;

- n'être frappé d'aucune mesure d'interdiction bancaire de nature à être recensée da  
fichier national des incidents de paiements (FIPC) et ne faire l'objet d'aucune poursui  
quelconque pour quelque nature que ce soit pouvant entraîner à son encontre une telle  
interdiction ;

- qu'il connaît parfaitement le fonds vendu pour l'avoir vu et visité, avoir pris connaissance de  
la désignation des locaux, de la comptabilité et de tout document permettant d'établir sa juste  
valeur, en fonction de l'ensemble de ces éléments à la date de ce jour, et des lois et  
règlements particuliers régissant la nature du fonds de commerce présentement cédé ;

- qu'il a pu apprécier avant la signature des présentes l'environnement commercial, sans  
recours ;

- qu'il n'a jamais été condamné pour infraction à la police des mœurs ou autre à titre  
principal ou accessoire ;

- qu'il connaît la législation et les réglementations en vigueur concernant l'exploitation du  
fonds de commerce acquis ;

- qu'il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions actuellement en vigueur de l'article  
16 de la loi du 5 juillet 1996, relative au développement et à la promotion du Commerce et  
de l'Artisanat et plus particulièrement liées à la qualification professionnelle exigée pour  
l'exercice de son activité ; à cet égard, il reconnaît expressément que le rédacteur des  
présentes a attiré son attention sur la qualification professionnelle ;

- qu'il est informé de l'agrément à obtenir pour être Maître d'apprentissage ;

- qu'il a fait établir un compte de résultat prévisionnel ;

- qu'il ressort de ce prévisionnel que la présente acquisition est viable, en poursuivant les  
méthodes de travail et de gestion courantes du « VENDEUR » et que, par suite, il renonce à  
tous recours contre le rédacteur des présentes à ce sujet.

## 2) SUR LA REPRISE DU FONDS

### Etat

"L'ACQUEREUR" déclare, **en toute connaissance de cause**, prendre le fonds vendu, le  
matériel, ainsi que les locaux dans lesquels s'exploite ce fonds, dans l'état où le tout se  
trouvera **lors de l'entrée en jouissance**, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, ni aucune  
diminution du prix, pour cause de vétusté, détérioration, dégradation ou autres causes  
semblables de dépréciation, sous réserve de l'exactitude des déclarations faites par « LE  
VENDEUR » ci-dessus et de la réalisation des engagements pris par ce dernier aux termes  
des présentes.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F-S	CC	LC	AB

Il ajoute :

- . avoir apprécié le matériel, le mobilier, les installations et les aménagements du fonds de commerce cédé, et accepter de les prendre en l'état;
- . avoir essayé personnellement pendant la mise au courant et avoir vérifié que l'ensemble est en état de marche ou de fonctionnement apparent ;
- . ne pas avoir élevé pendant cette mise au courant et ne pas élever ce jour de contestations relatives à cet état ;
- . renoncer à tous recours quant à l'état de ce matériel contre « LE VENDEUR » sous réserve du respect des engagements et de la réalité des déclarations pris et faits par « LE VENDEUR » aux présentes.
- . connaître parfaitement les conditions d'exploitation du fonds.

Il reconnaît que le prix de cession ci-après indiqué a été déterminé compte tenu des déclarations faites par « LE VENDEUR » de l'état d'entretien et de fonctionnement des matériels.

#### **Contributions - Charges – Taxes**

"L'ACQUEREUR" acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes, impositions locales perçues au titre de la cotisation économique territoriale (CVAE et/ou CFE)), autres charges quelconques de quelque autre nature que ce soit, auxquels le fonds de commerce vendu peut et pourra être assujéti, le tout de manière que "LE VENDEUR" ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

"L'ACQUEREUR" fera son affaire personnelle, sans aucun recours contre « LE VENDEUR » de toutes les charges de ville et de police, et de toutes réglementations prescrites par l'autorité administrative pour l'exercice de l'activité.

« L'ACQUEREUR » s'oblige expressément à rembourser au « VENDEUR », au prorata temporis, notamment :

- . la cotisation économique territoriale (CET) émise ou à émettre par l'administration fiscale, et afférente au fonds de commerce, objet des présentes, au titre de l'année en cours, pour la période commençant à compter de son entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant ;

Il est précisé que cette répartition conventionnelle de la Contribution Economique Territoriale (Contribution Foncière des Entreprises et/ou Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises) entre « L'ACQUEREUR » et « LE VENDEUR » est inopposable à l'administration fiscale qui considère que « LE VENDEUR » reste le seul redevable de cette taxe en tant que propriétaire du fonds au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de cession ;

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F-S</i>	<i>cc</i>	<i>Lc</i>	<i>Ab</i>

. les primes d'assurances, si elles sont poursuivies ;

. les charges afférentes aux contrats d'entretien et d'exploitation s'ils sont repris  
« L'ACQUEREUR ».

« L'ACQUEREUR » s'engage expressément à régler au « VENDEUR » les sommes par eux réclamées au titre de ces contributions, charges et taxes, au plus tard dans les 10 jours de la demande qui lui en sera faite par « LE VENDEUR » sur présentation de justificatifs par ces derniers.

A défaut de paiement à bonne date et sans nuire à leur exigibilité, l'ensemble des prorata ci-dessus seront productifs d'intérêts au taux de 4 % l'an.

"L'ACQUEREUR" fera son affaire personnelle de toutes les charges de ville et de police, et de toutes prescriptions administratives auxquelles pareille exploitation peut et pourra être assujettie

#### Eau - Électricité – Gaz – Téléphone

"L'ACQUEREUR" fera son affaire personnelle et exécutera à compter de son entrée en jouissance, aux lieu et place du "VENDEUR", tous les contrats et abonnements pouvant exister pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone et il en fera opérer la mutation à son nom dans les plus brefs délais après le transfert de propriété.





« LE VENDEUR » s'engage à collaborer à la réalisation de ces transferts, notamment en signant tous documents qui lui seront présentés.

### 3) ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR

#### 1) Envers le bailleur

« L'ACQUEREUR » s'oblige à acquitter aux lieu et place du « VENDEUR » à compter du jour de son entrée en jouissance toutes les charges et conditions du bail.

Il s'oblige à en acquitter exactement les loyers à leur échéance et en fin de bail, il fera son affaire personnelle de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger, en vertu des clauses dudit bail et de tous états des lieux, qui ont pu être dressés.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

## 2) Sur l'hygiène et la sécurité

« L'ACQUEREUR » déclare avoir 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.

« L'ACQUEREUR » 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.

Il déclare prendre, en conséquence, à sa charge, toutes mises en conformité du matériel ou des installations pouvant être nécessitées à compter du jour de son entrée en jouissance, par d'éventuels défauts de conformité au regard de la réglementation en vigueur tant en matière sanitaire que de sécurité, sous la seule réserve de l'exactitude des déclarations faites à ce sujet par « LE VENDEUR » et de la réalisation des engagements pris par lui dans le cadre des présentes, et de ce qui va suivre, sans recours contre « LE VENDEUR », le prix de cession du fonds de commerce ayant été déterminé notamment en fonction de l'état du matériel et des installations dudit fonds à la date des présentes.

## 3) Sur la reprise du personnel

« L'ACQUEREUR » s'oblige expressément à reprendre le personnel employé par « LE VENDEUR » et ci-dessus désigné.

Dans le cas contraire, « L'ACQUEREUR » fera son affaire personnelle du ou des licenciements concernant le personnel dont l'emploi ne serait pas nécessaire à son activité, compte tenu de ses charges d'emprunt et en supportera les indemnités de licenciement et de préavis.

## 4) Sur les assurances

« L'ACQUEREUR » devra s'assurer contre les risques d'incendie, le bris des glaces, les accidents et autres risques de toute nature, éventuellement par la poursuite des polices d'assurances souscrites par « LE VENDEUR ».

"L'ACQUEREUR" devra, pour la date d'entrée en jouissance faire opérer la mutation de ces polices à son nom à moins qu'il ne préfère s'entendre avec les compagnies assurant le fonds de commerce présentement cédé pour la résiliation des polices en cours.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F. J.</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>AO</i>



En cas de continuation, « L'ACQUEREUR » en paiera les primes et cotisations à partir d'entrée en jouissance, de manière que "LE VENDEUR" ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

**5) Sur les contrats en cours**

Après avoir pris connaissance des contrats conclus par « LE VENDEUR », « L'ACQUEREUR » déclare ne reprendre aucun contrat souscrit par « LE VENDEUR », à l'exception :

- MULTISERVICES (INITIAL)
- ORANGE
- LABEL ROUGE

**6) Sur la correspondance**

« L'ACQUEREUR » recevra à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance la correspondance professionnelle adressée au nom du « VENDEUR », mais il sera tenu de remettre à ce dernier la correspondance personnelle.

**7) Sur les tickets restaurants**

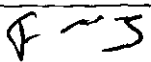



« L'ACQUEREUR » reconnaît expressément avoir été informé par le rédacteur des présentes de l'importance de l'obtention par ses soins de l'agrément nécessaire à l'acceptation des tickets restaurant comme mode de règlement et ce compte tenu du chiffre d'affaires qui pourrait être induit indirectement.

En conséquence « L'ACQUEREUR » s'oblige expressément à tout mettre en œuvre afin d'obtenir cet agrément afin que « LE VENDEUR » ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, notamment en cas de perte de chiffre d'affaires due à la non-obtention de l'agrément.

**8) Sur les documents comptables**

« L'ACQUEREUR » déclare s'être fait communiquer préalablement aux présentes les pièces et documents qu'il estime suffisants pour le renseigner sur la valeur et la situation du fonds présentement cédé.

« L'ACQUEREUR » donne acte au « VENDEUR », ainsi qu'au rédacteur des présentes de l'impossibilité de fournir le résultat comptable pour l'exercice clos le 31 Décembre 2018 et que l'évaluation du résultat indiqué ne l'est qu'aux seules fins de satisfaire aux dispositions légales et réglementaires, observation était ici faite qu'il s'entend à l'exception de tous

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

produits ou charges exceptionnelles.

En conséquence, « L'ACQUEREUR » s'engage expressément à n'élever aucune réclamation ou contestation de ce chef et dégage de manière expresse la responsabilité du rédacteur à cet égard, déclarant avoir contracté en parfaite connaissance de cause.

#### **9) Sur les boissons à emporter**

« L'ACQUEREUR » déclare être parfaitement informé de la nécessité, en cas de vente de boissons à emporter, d'obtenir de la commune de CONFLANS SAINTE HONORINE la licence autorisant une telle vente. Il s'oblige à en faire son affaire personnelle, sans recours contre « LE VENDEUR » et le rédacteur des présentes.

#### **10) Engagements de l'Acquéreur envers le Bailleur**

« L'ACQUEREUR » s'oblige à acquitter, à compter du jour de son entrée en jouissance toutes les charges et conditions du bail qui sera signé à l'issue des présentes.

Il s'oblige à en acquitter exactement les loyers à leur échéance et en fin de bail, il fera son affaire personnelle de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger, en vertu des clauses dudit bail et de tous états des lieux, qui ont pu être dressés.

#### **11) Autres Engagements**

« L'ACQUEREUR » déclare avoir fait son affaire personnelle de toute investigation auprès de tout organisme (Association de commerçants, Mairie...) afin de corroborer les déclarations du « VENDEUR » concernant l'éventuelle ouverture d'un fonds de commerce artisanal de même nature à proximité de celui objet des présentes.

### **TITRE III – DECLARATIONS COMMUNES DES PARTIES**

#### **1) SUR LA COMPTABILITE ET LE VISA DES LIVRES DE COMPTABILITE**

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance de l'article L 141-2 du Code de commerce prescrivant le visa d'un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente. Elles reconnaissent avoir pris connaissance de ce document et apposent, ce jour, leur visa sur celui-ci.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F-S</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>A</i>

« LE VENDEUR » s'oblige, ainsi qu'il y est tenu par la loi, à mettre lesdite comptabilité à la disposition de « L'ACQUEREUR » au siège du fonds de commerce présentement vendu et ce pendant un délai de trois ans à compter du jour de l'entrée en jouissance de « L'ACQUEREUR ».

## **2) SUR LES ENGAGEMENTS DES PARTIES**

Les parties soussignées déclarent :

. qu'elles signent de leur plein gré le présent acte, lequel exprime bien leur commune intention et leur volonté réciproque ;

. qu'elles en ont débattu et arrêté chacune des conditions tant générales que particulières et que toutes ont leur plein consentement ;

. que le prix de cession a été spécialement fixé en tenant compte de la valeur marchande par elles attribuée au fonds ainsi qu'il a été dit ci-dessus ;

. Que le rédacteur des présentes n'a fait qu'exprimer leurs dires et affirmations, qu'elles entendent donc assumer seules toutes les conséquences et notamment elles dégagent ledit rédacteur 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 ;

. qu'il leur a été donné connaissance et qu'elles se conforment aux prescriptions contenues dans les articles L 141-1, L 141-2, L 141-3, L 141-4 et L 143-21 du Code de Commerce, notamment en ce qui concerne l'action en garantie résultant de l'article L 141-1 et le délai dans lequel celle-ci doit être entreprise en conformité de l'article L 141-4, ainsi que des articles 1644 et 1645 du Code civil.

## **TITRE IV / CONDITIONS PARTICULIERES DE LA CESSION ET** **PRIX DE CESSION**

### **1) RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Il a été délivré par la mairie de CONFLANS SAINTE HONORINE le 22 octobre 2018 un certificat d'urbanisme dans le cadre de l'article L 410-1 a) du code de l'urbanisme.

Ce document est demeuré ci-annexé hors acte.

### **2) DROIT DE PREEMPTION QUANT AU PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE**

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F.S</i>	<i>CC</i>	<i>CC</i>	<i>FD</i>

L'ARTISANAT

Le Cabinet d'avocats SOFINOR a adressé à la mairie de CONFLANS SAINTE HONORINE le 15 octobre 2018 un mail en vue de savoir si un droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux avait été institué.

La Mairie de CONFLANS SAINTE HONORINE a fait savoir au rédacteur des présentes le 16 octobre 2018 par retour de mail, que la délibération du Conseil municipal du 30 janvier 2006 a approuvé le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'Artisanat de proximité.

Suite à la consultation du plan communiqué par la mairie, il s'avère que le commerce sis 70, bis rue Aristide Briand 78700 CONFLANS SAINTE HONORINE est exclu de ce périmètre.

3) PROPRIETE JOUISSANCE

"L'ACQUEREUR" sera propriétaire du fonds de commerce présentement cédé et en aura la jouissance à compter de ce jour.

En conséquence, il a droit à partir de sa date d'entrée en jouissance à tous droits et prérogatives attachés à ce fonds, et à prendre le titre de successeur du "VENDEUR".

4) PRIX DE CESSION DU FONDS

La cession a lieu, compte tenu des déclarations sus-énoncées et des engagements pris par les parties, moyennant le prix principal de **TROIS CENT VINGT SEPT MILLE (327.000) EUROS**

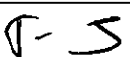



S'appliquant, savoir :

- |   |               |
|---|---------------|
| - aux éléments incorporels (clientèle, achalandage, droit au bail) pour   | 280.000 euros |
| - aux éléments corporels (meubles meublants, matériels, agencements) pour | 47.000 euros  |

Lequel prix est payé comptant à l'instant même par « L'ACQUEREUR » au « VENDEUR » qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

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

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

La somme de 327.000 euros formant le prix de cession est réglée comme suit :

\* à concurrence de la somme de 5.000 euros par « L'ACQUEREUR » de ses de.  
personnels ;

\* à concurrence de la somme de 322.000 euros au moyen d'un prêt consenti par LE CREDIT  
LYONNAIS.

Aux présentes, et à l'instant, est intervenu Maître Florent ZANAROLI, Avocat associé au sein  
du Cabinet SOFINOR sis à BOIS-GUILLAUME (76230) 75 Allée Paul Langevin

Agissant au nom et pour le compte du LCL en vertu d'une délégation de pouvoirs en date à  
CLICHY du 15 Février 2019 consentie par Monsieur Michel BREGAIN, à l'effet de représenter  
ladite Banque audit acte, mentionnant le prêt consenti par cette dernière, dont la copie est  
ci-après annexée et aux fins de recueillir et accepter les garanties visées ci-dessous.

Observation étant ici faite que dans le cours du présent acte, « L'ACQUEREUR » sera désigné  
sous l'indicatif « L'ACQUEREUR » ou « L'EMPRUNTEUR » et que la Banque LCL sera désignée  
sous l'indicatif « LE PRETEUR ».

#### QUITTANCE ET SUBROGATION

« LE VENDEUR » donne à « L'ACQUEREUR » quittance de la somme de 5.000 Euros et au LCL  
quittance de la somme de 322.000 EUROS.

Il subroge, en outre, expressément « LE PRETEUR » dans le privilège du vendeur et l'action  
résolutoire, résultant de la présente vente, conformément aux dispositions de l'article 1250  
paragraphe 1, du Code Civil, à concurrence du paiement effectué.

A la sûreté et garantie du paiement par subrogation ci-dessus constaté, à due concurrence  
du prix de la présente vente, en principal, intérêts, frais et accessoires, le fonds  
présentement vendu, demeure affecté par privilège spécial expressément réservé au profit  
de la Banque LCL créancière subrogée, avec tous les éléments qui en dépendent.

Le représentant du « PRETEUR » déclare accepter et réserver formellement au profit de  
celle-ci l'action résolutoire stipulée par l'article 1654 du Code Civil.

En conséquence, à défaut de remboursement du ou des prêts consentis par la Banque LCL,  
à « L'ACQUEREUR », ainsi qu'il sera ci-après indiqué ou d'inexécution d'une des obligations  
de « L'ACQUEREUR », la présente vente sera résolue de plein droit si bon semble au  
« PRETEUR », huit jours après simple sommation de payer infructueuse.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F - J	CC	LC	JP

### CONVENTION ENTRE LA BANQUE ET L'EMPRUNTEUR

1) **CRÉDIT LYONNAIS**, société anonyme au capital de 2.037.713.591 euros, dont le siège social est situé, 18 rue de la République (69002) LYON et le siège central 20 avenue de Paris (94811) VILLEJUIF Cedex, inscrit sous le numéro d'immatriculation d'intermédiaire en assurance ORIAS 07 001878, Siren 954 509 741, RCS LYON, agissant par son agence de CONFLANS SAINTE HONORINE 06234 situé(e) 24 rue Maurice Berteaux (78700) CONFLANS STE HONORINE, représenté par Maître Florent ZANAROLI

*ci-après dénommé "LCL" ou le "Prêteur",*

et

2) La société **BOUCHERIE CHOLET** Sarl à associé unique, au capital de 2 000,00 euros, dont le siège social est situé à CONFLANS SAINT HONORINE (78700), 70 Bis rue Aristide Briand, Siren 847 905 981, R.C.S. VERSAILLES, représentée par :

- **Monsieur Christophe CHOLET** agissant en qualité de Gérant,

*ci-après désignée nommément ou dénommée l'"Emprunteur",*

et

3) **Monsieur Christophe CHOLET** né le 02/03/1976 à EPINAY SUR SEINE (93800), demeurant 10 rue du Puisatier (95280) JOUY LE MOUTIER, marié(e) sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, agissant avec l'intervention de son conjoint commun en biens, **Madame Laëtitia CHOLET née YRO**, le 21/08/1984 à ABIDJAN, COTE D'IVOIRE demeurant à la même adresse,

*ci-après désigné(e) nommément ou dénommé(e) la "Caution",*

**Il est convenu d'un Prêt (ci-après dénommé le "Prêt") aux conditions définies ci-après :**

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F-S</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>A</i>

## II Conditions Particulières

### **II.1 Caractéristiques du Prêt**

#### **II.1.1 Montant du Prêt :**

**332 439,95 euros** (trois cent trente-deux mille quatre cent trente-neuf euros et quatre-vingt-quinze centimes)

**dont 10 439,95 euros** sont affectés au paiement de la participation financière SIAGI (HT)

#### **II.1.2 Objet :**

ACQUISITION D'UN FONDS DE COMMERCE

Adresse : 70 Bis rue Aristide Briand 78700 CONFLANS SAINTE HONORINE

- Financement partiel de l'acquisition d'un fonds de commerce de boucherie, charcuterie cédé par la société BOUCHERIE FERNANDES [RCS 813549169].....322 000,00 euros

#### **II.1.3 Durée du Prêt - Date limite de mise à disposition des fonds :**

Le Prêt aura une durée de 84 (quatre-vingt-quatre) mois à compter de la date du déblocage des fonds par LCL. Le déblocage du Prêt, effectué à la demande de l'Emprunteur devra intervenir avant le 08/05/2019.

Passé cette date, plus aucune mise à disposition ne pourra être demandée par l'Emprunteur, sauf accord préalable de LCL pour reporter cette date.

#### **II.1.4 Conditions financières :**

##### **1 - Intérêts :**

A compter de la date du déblocage des fonds, le Prêt produira des intérêts au taux fixe de 0,55 % l'an (hors assurance), payables à terme échu lors de chaque échéance de remboursement du capital.

La première échéance d'intérêts sera calculée sur le nombre exact de jours de la période, rapporté à 360 jours l'an. Les intérêts des périodes suivantes seront calculés sur la base de l'année bancaire fixée à 360 jours, chaque mois étant compté pour 30 jours.

##### **2 - Frais de dossier :**

1 610,00 euros (montant non soumis à la TVA). Ils seront prélevés sur le Compte Domiciliataire à la date de déblocage du Prêt.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F-S	CC	LC	<del>X</del>

### 3 - Indemnité conventionnelle en cas de report de la date limite de mise à disposition des fonds :

Dans le cas où, suite à une demande de l'Emprunteur acceptée par LCL, le Prêt serait débloqué postérieurement à la date limite de mise à disposition des fonds telle qu'indiquée ci-dessus, l'Emprunteur sera redevable envers le Prêteur d'une indemnité forfaitaire de 1,25 % l'an, calculée sur le montant total du Prêt et sur la durée comprise entre la date de signature du présent contrat et celle de la remise effective des fonds. Cette commission sera prélevée concomitamment au déblocage des fonds.

### 4 - Paielements :

Toutes sommes dues par l'Emprunteur au titre du Prêt, en principal, intérêts, frais, commissions et accessoires, seront payées à l'agence 06234 par le débit du compte n° 06234 / 073260U (le "Compte Domiciliataire") ouvert au nom de l'Emprunteur dans les livres du Prêteur.

A cet effet, l'Emprunteur s'engage à constituer sur ce compte une provision suffisante, préalable et disponible aux dates d'exigibilité desdites sommes telles qu'indiquées sur le tableau d'amortissement définitif.

### II.1.5 Conditions de remboursement :

Le Prêt sera remboursable en capital et intérêts par échéances constantes, à savoir :

- nombre d'échéances : 84,
- périodicité : Mensuelle,
- montant de chaque échéance : 4 110,88 euros, assurance comprise le cas échéant, les écarts d'arrondis étant reportés sur la dernière échéance.

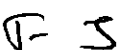



### II.1.6 Taux Effectif Global (TEG)

Pour satisfaire aux dispositions du Code de la Consommation, il est ici précisé que sur la base d'un déblocage total et permanent du Prêt et sur la base d'une année civile, le TEG du Prêt ressort à 2,22 % l'an, le taux de période étant de 0,19 % et la durée de la période de 1 mois.

### II.1.7 Condition(s) préalable(s) au déblocage des fonds

Le Prêt ne sera débloqué au profit de l'Emprunteur qu'après la réalisation de la (ou des) condition(s) suivante(s), considérée(s) comme déterminante(s) au déblocage des fonds :

- Autofinancement annoncé pour 30 220,00 euros

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			



Passé la date du 08/05/2019, si la(les) condition(s) stipulée(s) ci-dessus n'est (sont) pas remplie(s), plus aucun déblocage ne pourra être demandé par l'Emprunteur, accord préalable de LCL pour reporter cette date.

#### II.1.8 Condition(s) particulière(s) dérogatoire(s) aux Conditions Générales du Prêt

Par dérogation à l'article « Conditions relatives au remboursement » des Conditions Générales du Prêt énoncées ci-après, aucune pénalité de remboursement anticipé ne sera due par l'Emprunteur sur le capital réglé par anticipation, sauf en cas de rachat du Prêt par la concurrence.

#### II.1.9 Assurance Décès - Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) - Arrêt de travail

Le Prêteur propose le contrat Assurance Emprunteur Pro, par lui souscrit auprès de CACI Vie et CACI Non Vie, couvrant les risques de décès, de perte totale et irréversible d'autonomie et d'arrêt de travail.

Pour adhérer à cette assurance, tout postulant à l'assurance doit compléter une demande d'adhésion et une déclaration d'état de santé ou un questionnaire de santé, distincts du présent document. Les garanties du contrat de l'Assurance Emprunteur Pro prennent effet à la date de signature du contrat de Prêt, sous réserve de l'acceptation du dossier par les assureurs et selon les termes de la notice d'information définissant notamment l'objet du contrat d'assurance, les conditions et exclusions de garanties et limitations d'indemnisation, dont le ou les assurés reconnaissent avoir reçu un exemplaire et en avoir approuvé les termes. La cotisation d'assurance est calculée sur la base du capital restant dû et est comprise dans les échéances de remboursement du Prêt, soit pour chaque assuré 0,53 % l'an du capital restant dû pour une quotité assurée de 100 %, hors surprime éventuelle pour raisons médicales.

Il est noté la ou les demandes d'adhésion suivantes :

Monsieur Christophe CHOLET 100 % en Décès - PTIA, 100 % en Arrêt de travail.

Le montant des échéances de remboursement indiqué ci-dessus tient compte des cotisations d'assurance.

#### II.1.10 Garantie(s) constituée(s) par acte séparé au profit du Prêteur :

Néant.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>FB</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>Y</i>

### II.1.11 Garantie(s) à l'acte :

**Subrogation dans le privilège de vendeur à hauteur du montant du prix de vente réglé par l'affectation à due concurrence du montant du prêt, donc à hauteur de la somme de 322 000.00 euros**, à majorer dans le bordereau d'inscription de 15% supplémentaires pour sûreté de tous frais et accessoires quelconques (en plus des intérêts conservés par la loi au même rang que le principal) , **soit la somme totale de 370 300,00 euros** ;  
avec renonciation par le vendeur à toute action résolutoire antérieurement mentionnée et réservée à son profit et cession d'antériorité par ledit vendeur en faveur du Crédit Lyonnais (LCL), tous privilège et inscription profitant au cédant devant être stipulés conventionnellement de rangs postérieurs aux subrogation et inscription(s) bénéficiant à la banque.

**Nantissement de fonds de commerce en premier rang et sans concours à hauteur de la somme de 332 439,95 euros**, à majorer dans le bordereau d'inscription de 15% supplémentaires pour sûreté de tous frais et accessoires quelconques (en plus des intérêts conservés par la loi au même rang que le principal), **soit la somme totale de 382 305,94 euros** ;

**Cautionnement solidaire de Monsieur Christophe CHOLET, à hauteur de la somme de 83 109,99 euros**, incluant le principal, les intérêts, frais et accessoires, **pour la durée de 108 mois** dont le conjoint en bien intervenant à l'acte pour consentir son consentement.

### II.2 Dispositions spéciales - Garanties de SIAGI

Il est précisé que suivant notification du 11/02/2019 la Société Interprofessionnelle Artisanale de Garantie Immobilière - SIAGI a accepté de garantir le Prêt à l'égard du Prêteur à hauteur de 30 % aux conditions fixées dans sa décision.

L'Emprunteur confirme avoir connaissance de cette notification. Il reconnaît par ailleurs avoir reçu un exemplaire des CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION de cet organisme qu'il accepte.

L'Emprunteur s'engage à régler, lors du déblocage du Prêt, une somme égale à :

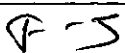



- 10 731,16 euros,

représentant la participation financière servie à la SIAGI au titre de sa commission d'intervention et de la cotisation au fonds mutuel de garantie.

- plus 600,00 euros au titre des frais de dossier.

L'Emprunteur donne mandat irrévocable au Prêteur d'effectuer le règlement de cette somme soit par prélèvement à son compte soit par utilisation partielle du Prêt.

Il est précisé que le versement au fonds mutuel de garantie peut être restituable par la SIAGI dans les conditions prévues au Règlement intérieur de ses CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

### III Conditions Générales

#### **III.1 Remise et emploi des fonds - Utilisation**

Les fonds seront, à la convenance de l'Emprunteur et, le cas échéant, après communication préalable des justificatifs exigés par ledit Prêteur :

- soit versés à toute partie ayant concouru à la réalisation de l'opération financée et ce, à concurrence des sommes qui lui seront dues,
- soit mis à la disposition de l'Emprunteur sur un compte bancaire ouvert à son nom chez le Prêteur et plus particulièrement sur le Compte Domiciliataire,

la forme du déblocage des fonds pouvant être conditionnée au respect des conditions de validité de certaines sûretés comme, notamment, l'hypothèque ou le nantissement du matériel et de l'outillage.

Le versement des fonds pourra être effectué en une seule fois ou pourra faire l'objet, s'il en est besoin, de déblocages successifs au cours d'une période d'utilisation dont la durée et le terme ont été définis aux Conditions Particulières ci-dessus. Dans ce cas, les versements des fonds seront effectués sur la demande de l'Emprunteur, accompagnée éventuellement du (ou des) justificatif(s) exigé(s) par le Prêteur.

En effet, le Prêteur pourra toujours, si bon lui semble, et même si les fonds sont ou ont été mis à disposition de l'Emprunteur directement, exiger la remise de tous justificatifs nécessaires (factures par exemple) pour suivre l'utilisation des fonds mais, d'une manière générale, le Prêteur ne sera pas tenu de surveiller leur emploi.

Le Prêt ne pourra servir qu'au financement de l' (ou des) opération(s) pour laquelle (lesquelles) il a été consenti, telle qu'elle(s) est (sont) précisé(es) aux Conditions Particulières du Prêt.

Si le Prêteur venait à constater que les sommes prêtées ont finalement été utilisées à un autre objet que celui convenu au présent contrat, le Prêteur pourra, si bon lui semble, interrompre de plein droit le déblocage des fonds si celui-ci s'effectue de façon progressive, et exiger le remboursement anticipé des fonds prêtés, ou bien prendre l'une de ces deux mesures seulement.

La preuve de la réalisation du Prêt et de son remboursement résultera des écritures du Prêteur. Les opérations résultant du fonctionnement du Prêt sont exclues de tous comptes courants que l'Emprunteur peut ou pourra avoir chez le Prêteur. Le compte tenu chez le Prêteur en vue de retracer les opérations effectuées chez lui en exécution du Prêt constituera un simple instrument comptable et ne produira pas les effets juridiques attachés aux comptes courants.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F-S	CC	LC	X

## III.2 Conditions relatives au remboursement

### III.2.1 Modalités de remboursement

Toutes sommes dues au titre du Prêt, en principal, intérêts, frais, commissions et accessoires seront payables à l'agence du Prêteur où l'Emprunteur est client, en ce compris les frais relatifs à l'établissement du présent acte ou ceux qui en seront la conséquence, notamment ceux relatifs à la constitution et aux formalités de publicité éventuelles des garanties. L'Emprunteur autorise irrévocablement le prélèvement de ces sommes à son compte sus-indiqué, le Compte Domiciliataire ou à tout compte qui lui serait substitué.

Un tableau d'amortissement précisant la date et la décomposition de chaque échéance de paiement et de remboursement sera remis à l'Emprunteur. La première échéance sera majorée, le cas échéant, des intérêts courus entre la date du (premier) déblocage des fonds et celle prise en compte pour l'établissement du tableau d'amortissement.

En cas de taux indexé ou révisable, il est convenu qu'une modification de la base ou de la méthode de calcul ou des modalités de publication du taux auquel il est fait référence pour le calcul des intérêts n'affecterait pas la référence à ce taux, laquelle resterait applicable. De même, serait de plein droit applicable, augmenté de la marge convenue aux Conditions Particulières, tout taux de même nature ou équivalent qui se substituerait à ce taux de référence.

### III.2.2 Remboursements anticipés

L'Emprunteur pourra effectuer, s'il le souhaite et à tout moment, un remboursement anticipé total ou partiel du

Prêt, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- le montant du remboursement anticipé ne pourra pas être inférieur au quart du capital restant dû du Prêt, sauf s'il s'agit de son solde,
  - la date de remboursement partiel ou total devra coïncider avec la date d'une échéance du tableau d'amortissement,
  - l'Emprunteur devra aviser le Prêteur de sa volonté de remboursement anticipé, total ou partiel, par l'envoi, au domicile élu par LCL dans le contrat de prêt, d'une lettre recommandée avec avis de réception que le Prêteur devra recevoir au moins :
    - si le Prêt est d'une durée inférieure ou égale à 7 (sept) ans :
- 3 (trois) mois avant la date projetée du remboursement anticipé,

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F.S</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>AB</i>

- si le Prêt est d'une durée supérieure à 7 (sept) ans :

6 (six) mois avant la date projetée du remboursement anticipé.

- l'Emprunteur devra s'acquitter au profit du Prêteur du paiement d'une indemnité égale à :

- si le Prêt est d'une durée inférieure ou égale à 7 (sept) ans :

un trimestre d'intérêts calculé au taux conventionnel du Prêt sur le capital réglé par anticipation,

- si le Prêt est d'une durée supérieure à 7 (sept) ans :

un semestre d'intérêts calculé au taux conventionnel du Prêt sur le capital réglé par anticipation,

étant précisé que si le taux conventionnel du Prêt est un taux indexé ou révisable, le taux retenu pour le calcul de l'indemnité sera le taux en vigueur pendant la période d'intérêts en cours ou au terme de laquelle le remboursement anticipé a ou aura lieu,

- les remboursements anticipés partiels entraîneront, au choix de l'Emprunteur, soit une réduction de la durée restant à courir du Prêt avec maintien des échéances d'amortissement, soit une réduction du montant des échéances avec maintien de la durée initiale du Prêt.

### III.3 Assurance Décès - Perte Totale et Irréversible d'Autonomie - Arrêt de travail

Dans tous les cas où le Prêt est assorti d'une (ou de plusieurs) adhésion(s) à un contrat d'assurance-groupe ou d'une (ou de plusieurs) délégations de police d'assurance décès-invalidité à souscrire, cette (ces) adhésion(s) ou cette (ces) souscription(s) est (sont) soumise(s) à l'acceptation de la (ou de chaque) compagnie d'assurances.

Si la (les) couverture(s) assurance est (sont) l'une des conditions de l'octroi du Prêt :

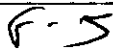



- aucune somme au titre du Prêt ne pourra être débloquée avant la production du (ou des) justificatifs d'acceptation ou de délégation de l'assurance et ce, pour chaque personne devant être assurée, sauf accord dérogatoire du Prêteur,
- le paiement des cotisations d'assurance commencera dès après la date de signature du présent contrat, quelle que soit la date du (premier) déblocage de(s) fonds,
- en cas de non paiement des cotisations d'assurance ayant entraîné la résiliation de la couverture par la compagnie d'assurances, le Prêteur aura la faculté de prononcer l'exigibilité anticipée du Prêt dans les conditions de l'article « Exigibilité anticipée » ci-après.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
J. S	CC	LC	XP

### III.4 Déclarations de l'Emprunteur

L'Emprunteur déclare et garantit au Prêteur que :

- a) il est une société régulièrement constituée, jouissant de la personnalité morale et possédant la pleine capacité juridique de conclure le présent contrat de prêt et d'en exécuter et respecter les termes et conditions ;
- b) la signature et l'exécution du contrat de prêt ont été régulièrement autorisées par ses organes sociaux et ne requièrent aucune autorisation d'aucune autorité compétente qui n'ait été obtenue ;
- c) la signature du contrat de prêt et l'exécution des obligations qui en découlent pour lui ainsi que la constitution des garanties ne contreviennent ni à ses statuts, ni à un quelconque engagement auquel il pourrait être tenu, ni ne violent en aucune façon les lois et les règlements qui lui sont applicables ;
- d) aucune procédure judiciaire ni administrative n'est en cours ou, à sa connaissance, n'est sur le point d'être engagée à son encontre pour empêcher ou interdire la signature ou l'exécution du contrat de prêt ou qui pourrait avoir un effet défavorable important sur son activité, ses actifs ou sa situation financière ;
- e) aucun événement susceptible d'avoir un effet défavorable important sur son activité, son patrimoine ou sa situation économique et financière n'est survenu depuis la clôture de son dernier exercice social et il n'existe aucun fait constituant ou manifestement susceptible de constituer un cas d'exigibilité anticipée ;
- f) ses derniers bilans et comptes de résultats sociaux et, s'il y a lieu, consolidés, remis au Prêteur, ont été établis selon les principes comptables généralement admis, sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle de son patrimoine, de sa situation financière et de ses résultats,
- g) dans l'hypothèse où l'objet (où l'un des objets) du Prêt est l'acquisition d'un fonds de commerce ou de titres représentant plus de la moitié du capital social d'une société, l'Emprunteur s'est assuré que l'information préalable des salariés a correctement été effectuée, en conformité avec les dispositions :
  - des articles L 141-23 et suivants, et D 141-4 et suivants du code de commerce, pour les cessions de fonds de commerce ;
  - des articles L 23-10-1 et suivants, et D 23-10-1 et suivants du code de commerce, pour les cessions de titres,
- h) ni l'Emprunteur, ni aucun de ses mandataires sociaux, ni, à sa connaissance, aucun des salariés de l'Emprunteur n'est engagé dans une activité ou n'a commis d'acte qui pourrait violer toute loi ou réglementation applicable ayant pour objectif la prévention ou la répression de la corruption ou du blanchiment d'argent. L'Emprunteur fait en sorte de respecter lesdites lois et réglementations,
- i) ni l'Emprunteur, ni à sa connaissance, aucune de ses filiales, aucun de leurs représentants légaux, administrateurs, dirigeants et employés respectifs :

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

- (a) n'est une Personne Sanctionnée ; (b) n'est une Personne :
- i. détenue ou contrôlée par une Personne Sanctionnée ;
  - ii. située, constituée ou résidente dans un Territoire Sous Sanction ;
  - iii. engagée dans une activité avec une Personne Sanctionnée ;
  - iv. ayant reçu des fonds ou tout autre actif d'une Personne Sanctionnée ;
  - v. engagée dans une activité avec une Personne située, constituée ou résidente dans un Territoire Sous Sanctions.

L'Emprunteur a institué et il/elle maintient des procédures et politiques visant au respect des Sanctions Internationales.

Les termes employés avec une majuscule étant définis comme suit :

**"Sanctions Internationales"** désigne toutes mesures restrictives à caractère obligatoire édictant des sanctions économiques, financières ou commerciales (notamment toutes sanctions ou mesures relatives à un embargo, un gel des fonds et des ressources économiques, à des restrictions pesant sur les transactions avec des personnes physiques ou morales - ci-après des **"Personnes"** et individuellement une **"Personne"** - ou portant sur des biens ou des territoires déterminés) émises, administrées ou mises en application par le Conseil de Sécurité de l'Organisation des Nations-Unies, l'Union Européenne, la France, les Etats-Unis d'Amérique (incluant notamment le Bureau de Contrôle des Actifs Etrangers rattaché au Département du Trésor ou OFAC et le Département d'Etat), ou par toute autre autorité compétente, y compris d'autres Etats, ayant le pouvoir d'édicter de telles sanctions.

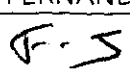



**"Personne Sanctionnée"** désigne toute Personne qui fait l'objet ou est la cible de Sanctions Internationales.

**"Territoire sous Sanctions"** désigne tout pays ou territoire qui fait l'objet ou dont le gouvernement fait l'objet d'un régime de Sanctions Internationales interdisant ou restreignant les relations avec ces pays, territoire ou gouvernement.

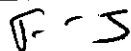



L'exactitude de ces déclarations est l'une des conditions déterminantes de l'octroi du Prêt. Elles seront réputées réitérées à chaque date de perception d'intérêts.

### III.5 Exigibilité anticipée

Sans préjudice de l'application des dispositions légales ni de celles, le cas échéant, convenues aux Conditions Particulières, le Prêteur aura la faculté d'exiger le remboursement immédiat de toutes les sommes restant dues au titre du Prêt, et ce de plein droit, sur simple avis notifié à l'Emprunteur et sans nécessité de mise en demeure préalable, dans l'un des cas suivants :

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

- a) non-paiement et/ou non-remboursement à son échéance par l'Emprunteur d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat,
- b) inexactitude totale ou partielle, ne provenant pas d'une simple erreur matérielle, de l'une quelconque des déclarations effectuées par l'Emprunteur, la Caution ou tout tiers-garant, au sein du présent contrat ou de l'une quelconque des déclarations faites dans tout autre document ou attestation fourni(e) au titre du Prêt,
- c) utilisation non conforme du Prêt, en tout ou partie, par rapport à l'objet déclaré au Prêteur et tel que convenu dans le présent contrat,
- d) manquement par l'Emprunteur à tout engagement pris aux termes du présent contrat ou par acte séparé relatif au présent financement, notamment engagements nés d'une convention de subordination ou d'une délégation de garantie d'actif et de passif mais aussi engagement d'information, engagement de communication, engagement financier (respect des covenants financiers), promesse de faire ou promesse de ne pas faire, les régularisations postérieures ne faisant pas obstacle à cette exigibilité ; il en sera de même en cas de manquement du même ordre par la Caution, par un tiers-garant ou par tout associé de l'Emprunteur qui aurait souscrit, en cette seule qualité, un engagement quelconque vis-à-vis du Prêteur,
- e) non constitution, au rang convenu, d'une garantie prévue ou promise au titre du Prêt ou diminution de la valeur de la garantie, notamment par suite de l'ouverture d'une procédure collective ou de la désignation d'un mandataire ad hoc ou d'un conciliateur concernant un tiers garant, par suite de la cession d'un bien donné en garantie,
- f) l'actif financé ou donné en garantie par l'Emprunteur, la Caution ou un tiers-garant, fait ou a fait l'objet d'une cession, d'un apport, d'un changement de lieu, d'une destruction ou d'une disparition ou ledit actif fait l'objet d'une mesure conservatoire ou d'exécution forcée,
- g) cessation d'activité de l'Emprunteur, cession, apport ou mise en location-gérance de son fonds de commerce ou de sa clientèle, réalisation de toute opération de fusion, scission ou apport partiel d'actifs ou opération similaire emportant une transmission universelle de patrimoine ou modification de la structure juridique de l'Emprunteur entraînant une diminution de la responsabilité personnelle de ses associés, réduction du capital,
- h) incident de paiement enregistré au nom de l'Emprunteur, saisie-attribution de ses avoirs chez le Prêteur, clôture de son compte courant,
- i) dans le cas d'un Emprunteur constitué sous forme de SA, de SAS, de SARL ou de SCA, si les capitaux propres de l'Emprunteur sont devenus inférieurs à la moitié de son capital social,
- j) les commissaires aux comptes de l'Emprunteur refusent de certifier ses comptes

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			



sociaux et/ou consolidés ou les certifient avec des réserves significatives,

- k) exigibilité anticipée du prêt consenti par l'autre banque si le Prêt s'inscrit dans une opération de cofinancement avec un autre établissement financier,
- l) l'Emprunteur ne paie pas à sa date d'exigibilité (ou à l'expiration d'un délai de grâce éventuellement applicable) toutes sommes dues au titre d'impôts, taxes et droits divers ou toutes sommes dues aux organismes de prévoyance et de sécurité sociale, à moins que l'exigibilité des sommes dues ait été contestée de bonne foi par l'Emprunteur et qu'une juridiction compétente ait été immédiatement saisie de cette contestation,
- m) dans toute la mesure permise par la loi, dans le cas où l'Emprunteur ferait l'objet d'une procédure de sauvegarde, de sauvegarde financière accélérée, de redressement ou de liquidation judiciaire (ou de toute procédure collective ayant des effets similaires à l'étranger), d'un plan de cession totale de l'entreprise dans le cadre d'une procédure collective, de la nomination d'un mandataire ad hoc ou d'une procédure de conciliation dans le cadre des dispositions des articles L. 611-3 et suivants du Code de commerce, de la mise en œuvre d'une procédure d'alerte, d'une liquidation amiable, d'une dissolution ou transférerait son siège social hors de France,
- n) survenance de tout événement de nature à avoir un effet gravement défavorable sur l'activité, le patrimoine ou la situation financière de l'Emprunteur, à moins que ce dernier ne fournisse au Prêteur, dans le délai de quinze jours suivant la survenance de cet événement, toute assurance, acceptable pour le Prêteur, sur sa capacité à rembourser le Prêt et plus généralement sur sa capacité à respecter les engagements contractés envers le Prêteur en vertu du présent contrat,

En cas d'exigibilité anticipée ou si le Prêteur est amené à produire à un ordre amiable ou judiciaire, l'Emprunteur sera redevable d'une indemnité égale à 5% du capital restant dû.

### III.6 Intérêts de retard

Toute somme en principal, intérêts, frais et accessoires, non payée au Prêteur à son échéance normale ou anticipée portera de plein droit et sans obligation de mise en demeure préalable, intérêts au taux du Prêt majoré de 3% l'an. Si les intérêts sont dus pour une année entière, ils seront capitalisables annuellement conformément à l'article 1343-2 du Code civil.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F-J</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>FP</i>

### III.7 Engagements à l'égard du Prêteur

1. Pendant toute la durée du Prêt, l'Emprunteur s'engage :

- à communiquer à son agence, dans les six mois suivant leur arrêté, ses comptes annuels sociaux et le cas échéant consolidés certifiés (bilan, compte de résultats et annexes) accompagnés, le cas échéant, des rapports de son commissaire aux comptes,
- à l'informer, dans le meilleur délai, en lui fournissant toutes les pièces justificatives nécessaires, de toute modification de son activité, de ses statuts et des faits susceptibles d'affecter son patrimoine, ses engagements ou son activité,
- à l'informer, au minimum un mois à l'avance, de tout projet de modification de son capital, de fusion ou de scission, de modification de son actionnariat, de changement de forme sociale ou de transfert de son siège social,
- et l'Emprunteur devra, sans délai, informer le Prêteur de toute évolution de son statut au regard de FATCA.

2. Par ailleurs, si une promesse de garantie est consentie au Prêteur au sein du présent contrat, ou par acte séparé, par l'Emprunteur ou par la Caution ou par tout tiers-garant, même non partie au présent contrat, ces derniers s'engagent à prévenir le Prêteur dès que possible, directement ou par l'intermédiaire de l'Emprunteur, de toute future cession de l'actif sur lequel porte la promesse de sûreté et ce, afin qu'une substitution de promesse de garantie soit convenue ou qu'une garantie soit constituée sur un autre actif.

3. L'Emprunteur prend en outre les engagements suivants :

- a) L'Emprunteur s'engage à informer sans délai le Prêteur de tout fait dont il aura connaissance qui viendrait à rendre inexacte l'une ou l'autre de ses déclarations relatives aux Sanctions Internationales figurant dans le présent contrat.
- b) L'Emprunteur s'engage à ne pas utiliser directement ou indirectement les fonds prêtés et à ne pas prêter, apporter ou rendre autrement disponibles ces fonds à l'une de ses filiales, joint-ventures ou toute autre Personne pour toute opération qui aurait pour objet ou pour effet le financement ou la facilitation des activités ou des relations d'affaire :
  - (a) avec une Personne Sanctionnée ou avec une Personne située dans un Territoire Sous Sanction ou,
  - (b) susceptibles de constituer d'une quelconque manière une violation des Sanctions Internationales par toute Personne, y compris pour toute Personne participant au présent contrat.

L'Emprunteur s'engage à n'utiliser aucun revenu, fonds ou profit provenant de toute activité ou opération réalisée avec une Personne Sanctionnée ou avec toute Personne située dans un Territoire Sous Sanction dans le but de rembourser ou payer les sommes dues au Prêteur au titre du présent contrat.

### III.8 Garantie donnée aux tiers

L'Emprunteur s'engage à ne consentir aucune sûreté, garantie ou charge à un tiers sur une

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëticia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>FB</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>AB</i>

immobilisation, au sens du plan comptable, à l'exception : (i) des garanties ou s. le Prêteur bénéficie pari passu au même rang et (ii) des garanties ou sûretés gar. le financement de l'acquisition d'une immobilisation qui n'est pas également financé le Prêteur, mais à condition que la garantie ne porte que sur l'immobilisation ainsi acquis.

### III.9 Survenance de circonstances nouvelles

L'Emprunteur s'engage à indemniser le Prêteur, sur la seule justification donnée par ce dernier, à raison de toute charge fiscale nouvelle à laquelle le Prêteur deviendrait assujéti au titre du Prêt, ainsi que des conséquences de toute nouvelle mesure de caractère monétaire, financier ou bancaire qui augmenterait le coût de ce financement ou réduirait son rendement réel, telle que la constitution de réserves obligatoires, sauf à rembourser le Prêt par anticipation et sans avoir à régler d'indemnité.

### III.10 Cession - Titrisation

Le Prêteur pourra librement céder ses créances nées du présent contrat, notamment à la Banque de France, la Banque Centrale Européenne ou tout autre organisme de refinancement des banques ou dans le cadre des dispositions des articles L. 214-167 et suivants du Code monétaire et financier ou selon toute autre forme de cession de créance.

### III.11 Impôts et frais

Indépendamment des frais de dossier mentionnés aux Conditions Particulières, les droits, impôts et taxes, présents et futurs, de quelque nature que ce soit, et d'une manière générale, tous les frais afférents au Prêt, ou qui en seraient la suite ou la conséquence, seront à la charge de l'Emprunteur et par conséquent, acquittés

par lui ou remboursés au Prêteur en cas d'avance par ce dernier, et définitivement supportés par l'Emprunteur. Il en sera de même, s'agissant des sûretés afférentes au Prêt, pour les frais de constitution de celles-ci, de réalisation des formalités de publicité éventuelles et pour les frais liés à leur renouvellement. L'Emprunteur autorise le Prêteur à prélever le montant de ces frais sur le Compte Domiciliataire ou à tout compte qui lui serait substitué.

### III.12 Informatique et Libertés, fichiers et partage du secret bancaire

Les données à caractère personnel recueillies par le Prêteur en qualité de responsable du traitement, dans le cadre du présent contrat ainsi qu'au cours de son exécution seront utilisées pour l'octroi, la gestion, le recouvrement du Prêt, l'évaluation et la gestion du risque, à la sécurité et à la prévention des impayés ainsi que, le cas échéant, à des fins de prospection commerciale (sous réserve de l'exercice du droit d'opposition de l'Emprunteur) ou statistiques. Celles-ci pourront faire l'objet de traitements informatisés, ou non. Les opérations et données relatives à l'Emprunteur sont couvertes par le secret professionnel auquel le Prêteur est soumis.

Toutefois, pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires, le Prêteur peut être tenu de communiquer tout ou partie de ces informations à des autorités judiciaires ou administratives légalement habilitées. En outre, l'Emprunteur autorise expressément le Prêteur à partager les données le concernant et leurs mises à jour éventuelles avec les tiers

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F.S	CC	LC	A

et pour les finalités telles que définies dans les conventions de compte dont un exemplaire a été remis à l'Emprunteur ou qui est à sa disposition gratuitement dans toute agence du Prêteur ou sur le site [www.lcl.fr](http://www.lcl.fr).

Toute personne concernée peut, à tout moment, s'opposer, pour des motifs légitimes, au traitement des informations le concernant, mettre à jour ses préférences de contacts, accéder aux informations le concernant, les faire rectifier, s'opposer, sans frais, à leur communication à des tiers ou à leur utilisation commerciale en écrivant à l'agence du Prêteur qui gère son compte.

### III.13 Démarchage bancaire et financier

Si un acte de démarchage bancaire et financier tel que défini à l'article L. 341-1 du Code Monétaire et Financier a précédé la conclusion du présent contrat de prêt, l'Emprunteur :

- reconnaît avoir reçu et pris connaissance des informations précontractuelles relatives à celui-ci, et
- déclare être particulièrement informé du fait qu'il bénéficie d'un délai de 14 jours calendaires révolus à compter

de la date de signature du présent contrat pour revenir sur sa décision d'emprunter et se rétracter par écrit auprès du Prêteur (cachet postal ou récépissé faisant foi).

### III.14 Absence de renonciation - Imprévision

Aucun retard, ni aucune omission de la part du Prêteur dans l'exercice de l'un quelconque de ses droits aux termes du présent contrat ne portera atteinte audit droit, ni ne sera considéré comme impliquant de sa part une renonciation à se prévaloir de ce droit.

Chacune des parties convient par les présentes que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du Contrat sont écartées et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

### III.15 Autonomie des dispositions - Caducité

Au cas où l'une quelconque des dispositions du présent contrat deviendrait ou serait déclarée nulle, interdite ou sans effet, la validité des autres dispositions dudit contrat n'en serait pas pour autant remise en question.

Si, à tout moment, le présent Contrat devient caduc en application notamment de l'article 1186 du Code civil, cette caducité ne vaudra que pour l'avenir et ne produira aucun effet rétroactif. L'Emprunteur deviendra en outre redevable envers le Prêteur (i) du montant restant dû du Prêt, (ii) des intérêts courus et (iii) des frais, commissions et autres sommes courus ou déjà exigibles, l'ensemble de ces montants étant déterminés à la date à laquelle l'une des parties au Contrat aura notifié à l'autre son intention de se prévaloir de la caducité. Les parties reconnaissent expressément que dans une telle hypothèse, le présent article ainsi que toutes clauses du présent Contrat qui par nature sont destinées à survivre à la fin du présent Contrat pour quelque cause que ce soit, continueront à produire leurs effets.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F-S</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>A</i>

### III.16 Droit applicable - Attribution de compétence

Le présent contrat est soumis pour sa validité, son interprétation et son exécution, à la loi française. Tout litige relatif au présent contrat sera de la compétence exclusive du tribunal de commerce de Paris ou du tribunal dans le ressort duquel est située l'agence indiquée dans la comparution, au choix du demandeur.

## IV Garanties

### IV.1 Nantissement de fonds de commerce par l'Emprunteur

#### 1. Affectation en nantissement

Pour sûreté du paiement et du remboursement de toutes les sommes que l'Emprunteur peut ou pourra devoir au Prêteur, en principal, intérêts, commissions, frais, pénalités et accessoires au titre du Prêt, y compris les éventuelles réalisations faites à titre d'avance sur ledit prêt antérieurement à l'inscription à prendre en vertu des présentes et, d'une manière générale, à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant pour l'Emprunteur du Prêt, ce dernier affecte en nantissement, au profit du Prêteur, ce qui est accepté par son représentant, ès qualité, le fonds de commerce de boucherie, charcuterie..... qu'il acquiert à la date des présentes et pour lequel il est immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de VERSAILLES sous le n° 847 905 981, ledit fonds de commerce et d'industrie, étant situé à CONFLANS SAINT-EHONORINE (78700), 70 BIS RUE ARISTIDE BRIAND.

#### 2. Assiette du nantissement

Le nantissement porte sur :

- l'enseigne et le nom commercial ;
- la clientèle et l'achalandage ;
- le mobilier commercial, l'outillage et le matériel qui servent et serviront à l'exploitation du fonds, sans aucune exception, observation étant faite que le privilège s'étendra, dans toute la mesure compatible avec la législation et la jurisprudence, à l'universalité du matériel, c'est-à-dire à la totalité du matériel actuel et à tout matériel qui sera acquis par suite de remplacement, d'amélioration ou d'augmentation ;
- le droit au bail des lieux où s'exploite le fonds avec convention que le nantissement s'étendra à toutes les prorogations ou locations nouvelles concernant les locaux actuels servant à l'exploitation du fonds et ceux où il pourra être transféré ultérieurement, l'Emprunteur autorisant expressément et irrévocablement le Prêteur à se faire délivrer par le propriétaire des locaux mais aussi par tout notaire ou intermédiaire intervenu à l'opération de location ainsi que par l'administration de l'enregistrement, aux frais de l'Emprunteur, tous exploits, expéditions et copies des baux ou déclarations de location concernant les locaux où s'exploite et s'exploitera le fonds ;

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F-S	CC	LC	no

- les licences y attachées ;
- toutes indemnités d'assurance, toute indemnité d'expulsion, et plus généralement toutes indemnités représentatives d'un des éléments ci-dessus.

L'Emprunteur précise avoir l'usage des locaux où est exploité le fonds au titre d'un bail commercial qui a été signé le 22/07/2015 avec Madame VOILLOT Denise, domicilié 3 Allée des Mouille Boeufs 92290 CHATENAY MALABRY, pour une durée de NEUF années comprises entre le 01/02/2015 et le 31/01/2024 inclus, l'Emprunteur étant cessionnaire de ce bail en cours d'exécution, et pour la durée restant à courir, lors de l'acquisition du fonds. L'Emprunteur remet à la date des présentes au Prêteur une copie de ce contrat de bail commercial et s'oblige à en demander le renouvellement à bonne date tant que des sommes seront dues au Prêteur au titre du Prêt.

Au moyen de ce nantissement, le Prêteur aura et exercera sur les éléments du fonds de commerce ci-dessus

énumérés, tous les droits, actions et privilèges conférés par la loi aux créanciers nantis, pour se faire payer sur le prix à en provenir, du montant de sa créance, par préférence à tous les autres.

### 3. Indemnité d'éviction

L'Emprunteur s'engage en outre inconditionnellement et irrévocablement, par les présentes, en faveur du Prêteur à constituer un nantissement de créances sur la créance dont il pourrait être titulaire à l'encontre du bailleur en cas de non renouvellement du bail afférent au fonds nanti à son expiration au titre de l'indemnité d'éviction due en vertu de la législation sur la propriété commerciale.

Cette affectation en nantissement sera réalisée conformément aux dispositions des articles 2355 et suivants du Code Civil pour sûreté du paiement et du remboursement de toutes les sommes que l'Emprunteur peut ou pourra devoir au Prêteur, en principal, intérêts, commissions, frais, pénalités et accessoires au titre du Prêt, et d'une manière générale, à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant pour l'Emprunteur du contrat.

Le Prêteur procédera à la notification dudit nantissement au bailleur conformément aux dispositions de l'article

2362 du Code Civil.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F-S	CC	CC	A

#### 4. Déclarations de l'Emprunteur

L'Emprunteur déclare que le fonds de commerce présentement nanti n'est l'objet d'aucune mesure de séquestre, ni de confiscation, et qu'il est libre de tout privilège, saisie, action résolutoire, nantissement ou autre empêchement quelconque.

#### 5. Engagements de l'Emprunteur

L'Emprunteur s'engage :

- à maintenir en bon état le mobilier, le matériel et l'outillage dépendant du fonds et à assumer la responsabilité de sa garde ;

- à informer le Prêteur de tout fait ou de tout acte affectant le bail

Par ailleurs, jusqu'à l'extinction de toutes créances existant au titre du Prêt, l'Emprunteur s'interdit, sauf accord préalable et écrit du Prêteur, de remettre en nantissement ou de donner en gérance son fonds de commerce ainsi que les matériels qui en dépendent. Cette interdiction implique, en ce qui concerne tout matériel nouveau susceptible de dépendre dans l'avenir du fonds de commerce, celle de le remettre en nantissement dans les termes des articles L. 525-1 et suivants du Code de commerce.

#### 6. Assurance

L'Emprunteur déclare que les biens affectés en nantissement et notamment le matériel, le mobilier et l'agencement faisant partie du fonds de commerce remis en nantissement sont assurés contre les risques de destruction ou de dégradation. A cet effet, il déclare avoir souscrit auprès de la **compagnie MAPA le contrat n° 2495476/5001**.

En cas de sinistre total ou partiel affectant le fonds de commerce nanti, le Prêteur exercera sur l'indemnité qui sera allouée à l'Emprunteur les droits résultant de la loi au profit des créanciers inscrits. En conséquence, l'Emprunteur reconnaît que, hors sa présence et même sans son consentement, le Prêteur pourra toucher sur sa seule quittance, sur le montant de l'indemnité qui serait allouée, une somme égale à celle à lui due en principal, intérêts et accessoires.

A cet effet, notification du présent acte sera faite aux frais de l'Emprunteur, par lettre recommandée, à la compagnie d'assurance, avec opposition éventuelle au paiement de toute indemnité.

#### 7. Exigibilité anticipée du Prêt

Outre les cas d'exigibilité anticipée prévus dans les Conditions générales du Prêt, il est expressément convenu que la totalité des sommes dues en principal, intérêts, frais, commissions et accessoires quelconques, deviendrait immédiatement exigible, si bon semble au Prêteur, dans l'un des cas suivants :

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F-S</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>Ab</i>

- au cas où l'inscription à prendre en vertu des présentes ne viendrait pas en **1er rang**,
- en cas de non-respect d'un engagement pris par l'Emprunteur dans les stipulations contractuelles relatives à la constitution de nantissement de fonds de commerce,
- en cas de changement du lieu d'exploitation du fonds de commerce, de transfert de propriété du fonds, de saisie de l'un de ses éléments ou de mise en location-gérance dudit fonds, ainsi que dans le cas où l'immeuble où est exploité le fonds serait l'objet de l'inscription d'un privilège ou d'une mesure d'exécution,
- en cas de saisie, de vente amiable ou judiciaire des biens donnés en nantissement,
- en cas de destruction totale ou partielle des biens remis ci-dessus en garantie.

#### 8. Inscription du privilège de nantissement

Pour assurer la validité du nantissement ci-dessus consenti, inscription en sera prise au greffe du Tribunal de commerce de VERSAILLES.

#### 9. Frais

Tous les frais, droits et honoraires afférents aux présentes, à l'inscription du nantissement, à son renouvellement ou à sa radiation seront à la charge de l'Emprunteur qui s'y oblige.

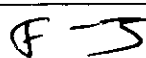



### IV.2 Cautionnement par Monsieur Christophe CHOLET

**Monsieur Christophe CHOLET** désigné(e) en tête du présent acte, déclare se constituer caution personnelle et solidaire de l'Emprunteur, à l'égard du Prêteur, ce qui est accepté par son représentant, à hauteur de **25 % (vingt-cinq pour cent)** de toutes les sommes susceptibles d'être dues à tout moment par l'Emprunteur au titre du Prêt, incluant principal, intérêts et accessoires, ces derniers étant constitués des commissions, intérêts et pénalités de retard, ainsi que des primes de l'assurance décès invalidité si une assurance a été souscrite, la Caution déclarant par ailleurs connaître toutes les modalités et conditions du Prêt et les accepter.

L'engagement de la Caution est partiel, dans la double limite de pourcentage et de montant maximum spécifiée dans les présentes stipulations.

Ce cautionnement s'élève à la somme maximale de **83 109,99 euros (quatre-vingt-trois mille cent neuf euros et quatre-vingt-dix-neuf centimes)**.

Ce cautionnement est par ailleurs limité à la durée du Prêt augmentée de 24 mois. Toutefois, dans l'hypothèse où le cautionnement serait mis en jeu par le Prêteur avant l'expiration de cette durée, la Caution restera engagée jusqu'au paiement effectif de toutes les sommes qu'elle devra au Prêteur.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			



La Caution prend acte que, eu égard aux dispositions impératives du , consommation, elle doit apposer, à la fin du présent contrat une mention m indiquant le montant maximum et la durée maximale de son engagement tels que u ci-dessus.

La Caution renonce expressément au bénéfice de discussion et ne pourra en conséquence exiger que l'Emprunteur soit préalablement poursuivi dans ses biens avant toute demande de paiement formulée contre elle. Elle renonce également expressément au bénéfice de division, de sorte que son cautionnement pourra être appelé pour la totalité de son montant quand bien même la dette serait garantie par une ou plusieurs autre(s) caution(s).

Pour obtenir le paiement des sommes exigibles, dues par l'Emprunteur, le Prêteur pourra exercer des poursuites judiciaires sur l'ensemble des biens, meubles et immeubles, présents et à venir de la Caution.

La modification ou la disparition des liens ou des rapports de fait ou de droit susceptibles d'exister entre la Caution et l'Emprunteur ainsi que le changement de forme juridique de l'Emprunteur ou du Prêteur n'emportera pas la libération de la Caution.

De même, en cas de fusion, absorption, scission ou apport partiel d'actif affectant le Prêteur, la Caution accepte d'ores et déjà et irrévocablement le maintien de son engagement, y compris pour les créances nées postérieurement auxdites opérations, de sorte que l'entité venant aux droits du Prêteur bénéficie du présent cautionnement dans les mêmes termes. La Caution dispense le Prêteur et l'entité qui lui serait substituée de toute obligation d'information à son égard.





Enfin, la Caution reconnaît et accepte que, en cas de cession par le Prêteur de toute créance relative au Prêt à un fonds commun de créances, son engagement sera transmis audit fonds en tant qu'accessoire de la créance garantie.

La Caution dispense le Prêteur de contrôler l'emploi fait par l'Emprunteur des déblocages du Prêt.

Sauf l'effet d'une assurance Décès - Perte Totale et Irréversible d'Autonomie - Arrêt de travail, les ayants-droit de la Caution, tels ses héritiers, seront tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du Prêteur de l'exécution du présent cautionnement dans les mêmes conditions que la Caution. En conséquence, le Prêteur pourra demander à n'importe laquelle de ces personnes le paiement de la totalité des sommes qu'il aurait été en droit de demander à la Caution sans que puisse être imposée une division de ses recours entre lesdites personnes.

La Caution ou toute personne venant à ses droits et obligations ne sera déchargée que par le paiement effectif des sommes dues au Prêteur au titre du Prêt, même exigibles par anticipation, dans la limite du montant du cautionnement indiqué ci-dessus.

La Caution ne pourra se prévaloir de délais de paiement accordés à l'Emprunteur.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

La Caution :

- ne fait pas de la situation de l'Emprunteur, ainsi que de l'existence et du maintien d'autres cautions, la condition déterminante de son cautionnement,
- et reconnaît disposer d'éléments d'information suffisants pour apprécier la situation de l'Emprunteur préalablement à la souscription de son engagement.

Le Prêteur ne sera pas tenu d'informer la Caution des événements qui pourront affecter la situation juridique de l'Emprunteur ou d'une autre caution. A cet égard, la Caution reconnaît qu'il lui appartiendra de suivre personnellement la situation de l'Emprunteur.

En cas de défaillance de l'Emprunteur pour quelque cause que ce soit, la Caution sera tenue au paiement immédiat des sommes dues par l'Emprunteur, y compris celles devenues exigibles par anticipation.

Dans le cas où la Caution, après mise en demeure par lettre recommandée, ne s'acquitterait pas à bonne date de la somme due en vertu de son engagement, celle-ci sera redevable envers le Prêteur d'intérêts de retard, calculés au taux du Prêt majoré de 3 % l'an.

Du fait de son paiement, la Caution disposera contre l'Emprunteur des recours prévus par la loi et pourra bénéficier des droits, actions et sûretés, relatifs au Prêt, dont dispose ou disposera le Prêteur à l'égard de l'Emprunteur. Toutefois, la Caution renonce à se prévaloir de toutes subrogations, de toutes actions personnelles ou autres qui auraient pour résultat de la faire venir en concours avec le Prêteur tant que ce dernier n'aura pas été remboursé de la totalité de sa créance.

Si la Caution est mariée sous un régime de communauté, son conjoint doit consentir à l'engagement de caution (même s'il est lui-même caution au titre du Prêt) en signant le présent contrat. Si tel est le cas, par son consentement, le conjoint accepte que les biens communs actuels du ménage, ou ceux qui le deviendront répondent du Prêt. Il donne également d'ores et déjà son consentement à la constitution de garanties réelles qui sont ou seront à prendre sur des biens dépendant de la communauté.

Le Prêt étant garanti par un (ou plusieurs) Organisme(s) de Caution Mutuelle, en tout ou partie, la Caution reconnaît avoir été parfaitement informée que, eu égard aux conditions d'intervention de cet(ces) Organisme(s) de Caution Mutuelle, acceptées par l'Emprunteur :

- lors de la mise en jeu de son engagement, elle ne pourra pas exiger des Organismes de Caution Mutuelle (ou de l'un d'entre eux) une quelconque contribution dans le remboursement ou le paiement de la dette de l'Emprunteur qui lui est réclamée et elle ne pourra pas non plus demander au Prêteur de diviser ses recours entre elle et l' (les) Organisme(s) de Caution Mutuelle, ce(s) dernier(s) n'intervenant qu'une fois que tous les recours contre l'Emprunteur, la (ou les) Caution(s), un (ou des) tiers-garant(s) auront été

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F-J</i>	<i>CC</i>	<i>Lc</i>	<i>A</i>

exercés,

et

- après s'être exécutée, elle n'aura pas la possibilité d'exercer un quelconque recours contre ledit (lesdits) Organisme(s) de Caution Mutuelle.

Une notification adressée au dernier domicile connu de la Caution sera considérée comme valable, cette dernière s'engageant à informer le Prêteur de tout changement de domicile.

Ce cautionnement s'ajoute à toutes garanties et à tous engagements qui ont pu être fournis antérieurement ou qui sont consentis concomitamment, par l'Emprunteur, la Caution (ou toute personne désignée sous cette dénomination) ou tout tiers.

#### **V Election de domicile**

Il est fait élection de domicile par chaque partie soussignée à son domicile ou à son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes et pour le Prêteur en son agence.

Pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes au Greffe du Tribunal de Commerce de , il est fait élection de domicile en l'Agence de VERSAILLES 08900 du Prêteur, sise à VERSAILLES 78000, 66 rue de la Paroisse.

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes.

#### **5) SUR LES MARCHANDISES**

Dans le prix sus-indiqué ne sont pas comprises les marchandises garnissant le fonds vendu au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Les marchandises loyales et marchandes garnissant le fonds vendu ont fait l'objet d'un inventaire physique établi contradictoirement entre les parties préalablement à ce jour.

Cet inventaire sera chiffré par "LE VENDEUR" et soumis après son établissement à l'approbation de "L'ACQUEREUR" et ce dans les quinze jours au plus de l'entrée en jouissance de "L'ACQUEREUR".

Les marchandises seront évaluées d'après les prix des factures, qui devront être produites, si « L'ACQUEREUR » le demande, compte tenu des ristournes et remises obtenues lors de leur achat.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F-S	CC	LC	A

Il est rappelé que si le nom patronymique du « VENDEUR » figure sur les papiers imprimés et cartonnages, ceux-ci seront chiffrés pour la moitié de leur prix d'achat hors taxe.

Un exemplaire de l'inventaire des marchandises et matières premières sera remis à chacune des parties.

Le prix hors taxe des marchandises ci-dessus sera réglé dès que l'inventaire aura été chiffré et accepté par fractions de 500 euros par mois dont la première viendra à échéance un mois après l'entrée en jouissance de « L'ACQUEREUR » et les suivantes se continuant de mois en mois jusqu'à complet paiement.

Il est convenu entre les parties que le montant du stock ne pourra excéder la somme de **3.000 euros** hors taxe sauf accord entre elles.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des marchandises sera fixé à dire d'expert, choisi d'un commun accord entre les parties ou à défaut désigné par le Président du Tribunal de Commerce compétent, à la requête de la partie la plus diligente.

Les parties conviennent que le prix des marchandises non payé comptant n'est pas productif d'intérêts. Toutefois, à défaut de règlement à la date convenue, cette somme ou ce qui en resterait dû, deviendrait productive d'intérêts au taux de huit pour cent l'an, payables avec le principal, sans que cette clause ne puisse en aucun cas valoir délai de paiement.

#### Dispense de prise d'inscription

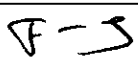



"LE VENDEUR" déclare renoncer à faire inscrire au Greffe du Tribunal du Commerce compétent, le privilège de nantissement qui pourrait être pris à son profit pour sûreté du montant du prix des marchandises ci-dessus.

#### **6) SUR LE SEQUESTRE**

Pendant la période d'indisponibilité légale du prix, les parties constituent la société dénommée SOFINOR, société d'avocats au Barreau de ROUEN, ayant son siège à 76230 BOIS-GUILLAUME, 75 Allée Paul Langevin, en qualité de séquestre amiable du prix de cession à charge de déposer les fonds et valeurs ainsi reçus au séquestre sous réserve de ce qui est dit ci-après.

L'ACQUEREUR autorise LE VENDEUR, si bon lui semble, à employer les fonds déposés en partie, comme ceux à provenir le cas échéant de l'encaissement des effets, en titres émis par un organisme de placement collectif agréé par l'ORDRE DES AVOCATS et la CARPA garantissant la représentation et la liquidité des fonds placés.

Dans le cadre de cette mission, le SEQUESTRE ci-dessus désigné est seul habilité à acquérir et à vendre les titres de placement.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

LE VENDEUR bénéficiera des produits financiers en résultant, la Banque ou le b  
l'OPCVM étant chargé d'effectuer les formalités et déclarations prévues p.  
réglementation.

De convention expresse entre les parties et pour garantir L'ACQUEREUR du rapport des  
mainlevées et certificats de radiation de tous privilèges, inscriptions, oppositions ou  
empêchements, le prix payé par la comptabilité de la CARPA SEN, est affecté à titre de gage  
et nantissement au profit de L'ACQUEREUR qui accepte.

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

L'ACQUEREUR donne mainlevée du nantissement qui lui profite sous réserve que le mandat  
ci-après convenu, conféré au séquestre amiable soit exécuté.

Les parties confèrent au séquestre le mandat irrévocable de ne pouvoir remettre les fonds  
et valeurs déposés au « VENDEUR » qu'après l'expiration des délais légaux d'opposition et  
seulement sur justification:

- \* de la radiation des inscriptions pouvant grever les fonds,
- \* de la mainlevée des oppositions qui auront pu être pratiquées,
- \* du paiement des impôts visés à l'article 1684-1 du Code Général des Impôts et  
notifié par l'Administration fiscale dans les délais prévus pour l'application de cet  
article.

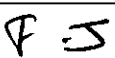



Le tout de telle sorte que « L'ACQUEREUR » ne soit personnellement l'objet d'aucune  
poursuite du chef des créanciers du « VENDEUR » et ne subisse aucun trouble dans son  
exploitation.

S'il survient des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers inscrits sur les fonds,  
d'employer les fonds détenus par lui à la répartition du prix entre les créanciers du  
« VENDEUR », lequel se réserve le droit de demander par voie de référé le cantonnement  
de toute opposition et l'autorisation de toucher le surplus disponible.

Le mandataire sera valablement déchargé de sa mission à l'expiration des délais  
d'opposition :

1 – Soit par la remise au "VENDEUR" hors la présence et sans le concours de L'ACQUEREUR  
des fonds ou valeurs déposés, éventuellement majorés des produits financiers, ou de leur  
reliquat et après paiement des créanciers dès lors que les conditions ci-dessus auront été  
remplies, ladite remise emportant mainlevée définitive du nantissement du prix.

2 – Soit par le dépôt des fonds ou valeurs ordonné par le Président du Tribunal de Commerce

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

compétent entre les mains d'un séquestre répartiteur,

3 - Soit par l'ouverture d'une procédure d'ordre.

Le nantissement du prix subsistant jusqu'à l'achèvement des formalités de répartition.

## **7) TVA SUR IMMOBILISATIONS ET SUR LES MARCHANDISES**

Il est rappelé que :

. l'article 257 bis du Code Général des Impôts dispose notamment que les livraisons de biens et prestations de services intervenant entre redevables de la TVA dans le cadre de la transmission à titre onéreux d'un fonds de commerce sont dispensées de TVA.

. l'application de la dispense de taxation à la cession d'un fonds de commerce est subordonnée à ce qu'elle intervienne entre deux assujettis redevables de la TVA.

. la dispense de taxation s'applique à l'ensemble des biens qui appartiennent au fonds de commerce et notamment à la cession des marchandises neuves détenues en stock et à la cession des biens mobiliers corporels d'investissement.

Le bénéficiaire de la transmission est réputé continuer la personne du « VENDEUR ». Il est donc tenu, s'il y a lieu, d'opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et qui auraient en principe incombé au « VENDEUR » si ce dernier avait continué à exploiter lui-même l'universalité.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR devront mentionner le montant du prix de la présente cession sur leur prochaine déclaration de TVA. Ce montant sera mentionné sur la ligne « Autres opérations non imposables ».

## **TITRE V – DIVERS**

### **1) SUR LES FORMALITES**

"L'ACQUEREUR" fera remplir dans le délai voulu et conformément à la réglementation les formalités de publicité prescrites par la loi.

Si l'accomplissement de ces formalités révèle sur le fonds vendu des inscriptions de privilège de vendeur ou de créanciers nantis, ou, sur le prix de la présente vente, des oppositions pratiquées à la requête des créanciers, "LE VENDEUR" sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans les conditions fixées par la loi.

Les formalités de radiation du fonds de commerce du « VENDEUR » et de modification de

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>FS</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>A</i>

« L'ACQUEREUR » au Registre du Commerce et des Sociétés et au Répertoire ,  
devront être effectuées dans les délais prévus par la loi.

La vente devra être notifiée à l'Administration Fiscale et à l'U.R.S.S.A.F., dans les délais  
légaux, par les Rédacteurs de l'acte de cession.

## **2) DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DIVERS**

- a) « L'ACQUEREUR » prend acte et accepte dans leur intégralité les déclarations et engagements du « VENDEUR » ;
- b) « LE VENDEUR » prend acte et accepte dans leur intégralité les déclarations et engagements de « L'ACQUEREUR » ;
- c) Plus value.

**« LE VENDEUR » reconnaît être informé de la législation fiscale concernant l'impôt sur les plus values et déclare en connaître les éventuelles conséquences.**

## **3) NEGOCIATION**





Les parties déclarent que la présente cession a été négociée pour leur compte respectif par la société :

**B COMMERCES**  
**57 avenue de Bretagne**  
**76100 ROUEN**

La commission d'un montant de 12.000 euros HT, majorée de la TVA au taux en vigueur est réglée par « LE VENDEUR » qui donne dès à présent mandat au SEQUESTRE de prélever le montant de cette commission sur le prix de cession lui revenant.

## **4) SUR LES FRAIS**

« L'ACQUEREUR » supportera les frais, droits d'enregistrement, et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en découlent et notamment les honoraires de rédaction des présentes. « LE VENDEUR » supportant quant à lui les éventuels honoraires de séquestre et frais de mainlevées et de radiation.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

**5) SUR LES TITRES**

"L'ACQUEREUR" ne pourra exiger la remise ni la communication d'aucun ancien titre de propriété, ni d'aucune pièce relative au fonds présentement cédé, mais par le seul fait des présentes, il est subrogé dans tous les droits du "VENDEUR" pour se faire délivrer, en supportant lui-même les frais, toutes pièces qu'ils jugeraient nécessaires.

**6) DOMICILE**

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

- Le VENDEUR : siège social
- L'ACQUEREUR / EMPRUNTEUR : siège social.  
La Banque LCL : en son agence. Pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes au Greffe du Tribunal de Commerce de , il est fait élection de domicile en l'Agence de VERSAILLES 08900 du Prêteur, sise à VERSAILLES 78000, 66 rue de la Paroisse.

Domicile est élu au siège du fonds cédé pour la validité et la réception des oppositions, et à 76230 BOIS-GUILLAUME, 75 Allée Paul Langevin, au siège de la société SOFINOR ci-dessus nommée séquestre susnommée, pour la correspondance.

**7) ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

En cas de litige, les juridictions du lieu du fonds vendu seront seules compétentes.

**8) INFORMATION ET AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties reconnaissent avoir été informées des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité.

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

En outre, elles déclarent que le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F-J</i>	<i>CC</i>	<i>LC</i>	<i>AB</i>



## 9) OBLIGATION DE DISCRETION ET DE CONFIDENTIALITE

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 indiscrétion fautifs ayant pour objet de nuire l'une à l'autre, à quelque titre que ce soit, ou de porter atteinte à sa réputation.

## EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

Les parties ont d'un commun accord veillé à écarter tout déséquilibre significatif, tel que visé à l'article 1171 du Code Civil, pouvant exister entre les droits et obligations de chacun.





## DECHARGE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR attestent conjointement et mutuellement :

1°) L'identité et la capacité civile de contracter de chacun d'eux.

2°) Que le **Cabinet SOFINOR – Cabinet d'Avocats – 75, allée Paul Langevin – BP 98 – 76233 BOIS-GUILLAUME**, rédacteur des présentes, ne peut être considéré comme intermédiaire dans les négociations qui ont donné lieu à la réalisation de cette vente.

Les parties soussignées déclarent et reconnaissent que le rédacteur des présentes a été strictement chargé d'établir les actes et qu'il n'est pas intervenu dans les accords qui précèdent.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
			

Les parties soussignées déclarent donner par les présentes, décharge pleine et entière au rédacteur des présentes et reconnaissent que tous les renseignements ont été communiqués par « LE VENDEUR » et « L'ACQUEREUR ».

Elles le déchargent également de toutes responsabilités à cet égard et lui donnent quitus de son travail de rédaction.

### LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les parties sont informées de ce que le rédacteur de l'acte, la société « SOFINOR » met en œuvre des traitements de données à caractère personnel afin de lui permettre d'assurer la gestion, la facturation, le suivi des dossiers de ses clients et la prospection. Ces données sont nécessaires pour la bonne gestion des clients et sont destinées aux services habilités de notre cabinet. Conformément à la loi Informatique et libertés, les personnes physiques disposent d'un droit d'accès aux données les concernant, de rectification, d'interrogation, d'opposition pour motif légitime et à la prospection à l'adresse suivante : Cabinet SOFINOR 75 Allée Paul Langevin 76230 BOIS GUILLAUME, accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Le responsable du traitement des données est Maître Carole HOULIER.

Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

### ENGAGEMENTS PRIS PAR LA SOCIETE SARL JANDO

#### ANNEXES tant au présent acte qu'à la promesse de cession et hors acte :

\*Annexe à l'acte

Liste du matériel

Pouvoir et conditions d'intervention SIAGI

\*Annexe hors acte, tant au présent acte qu'à la promesse

. Extrait Kbis

. Certificat de non faillite de la société venderesse

. Imprimé SIRENE concernant la société venderesse

. Copie du bilan de la société venderesse au 31.12.2017

. Etat des immobilisations

. Etat des inscriptions au Greffe du Tribunal de Commerce de VERSAILLES du chef de la société venderesse

. Acte d'acquisition

. 3 derniers Bulletins de salaires

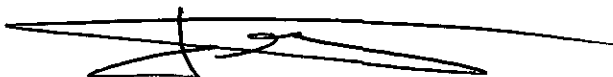
. Arrêté préfectoral

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
<i>F-S</i>	<i>CC</i>	<i>CC</i>	<i>AD</i>

- . Fiche d'informations des acquéreurs concernant les risques naturels et techn
- . Cartes de zonage des risques naturels et technologiques
- .Rapport GROUPE CADET pour l'installation électrique,
- .Courrier mairie concernant le droit de préemption
- . Contrat Label Rouge
- .CU

Le présent acte a été établi en 7 exemplaires originaux, dont un pour l'enregistrement, un pour l'établissement prêteur, un pour le Greffe du Tribunal de commerce.

**« LE VENDEUR »**  
La société BOUCHERIE FERNANDES



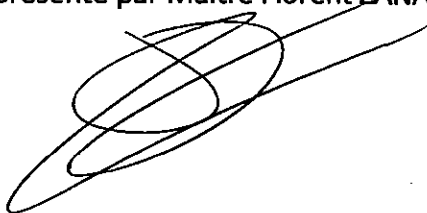
**« L'ACQUEREUR »**  
Monsieur Christophe CHOLET



**« LE SEQUESTRE »**  
Le Cabinet SOFINOR  
Représenté par Maître Florent ZANAROLI



**« LE PRETEUR »**  
LE CREDIT LYONNAIS  
Représenté par Maître Florent ZANAROLI



Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtitia CHOLET	Maître Florent ZANAROLI
F-S	CC	LC	

## MENTION MANUSCRITE A APPOSER PAR LA CAUTION

## La Caution

Monsieur Christophe CHOLET

Signature précédée de la mention : « En me portant caution de la société BOUCHERIE CHOLET, dans la limite de la somme de 83 109,99 euros (quatre-vingt-trois mille cent neuf euros et quatre-vingt-dix-neuf centimes), couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de 108 mois, je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si la société BOUCHERIE CHOLET, n'y satisfait pas elle-même.

En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du code civil et en m'obligeant solidairement avec la société BOUCHERIE CHOLET, je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement la société BOUCHERIE CHOLET. »

En me portant caution de la société BOUCHERIE CHOLET, dans la limite de la somme de 83 109,99 euros (quatre-vingt-trois mille cent neuf euros et quatre-vingt-dix-neuf centimes), couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de 108 mois, je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si la société BOUCHERIE CHOLET n'y satisfait pas elle-même.

En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du code civil et en m'obligeant solidairement avec la société BOUCHERIE CHOLET, je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement la société BOUCHERIE CHOLET.

Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtita CHOLET	Maître Florent ZANAROLI

## INTERVENTION DU CONJOINT : MADAME Laëtita CHOLET

Signature précédée de la mention « Je déclare marquer mon consentement exprès au présent cautionnement donné par mon conjoint. »

Je déclare marquer mon consentement exprès  
au présent cautionnement donné par mon  
conjoint. »



Monsieur José FERNANDES BEITES	Monsieur Christophe CHOLET	Madame Laëtita CHOLET	Maître Florent ZANAROLI

Formulaire à déposer en trois exemplaires

Boucherie du Parking 78700 Conflans Ste Honorine

Cadre réservé à l'administration / Références de l'enregistrement

ETAT du matériel ☒ des marchandises neuves cédées ☐

N° des articles	Désignation	Quantités	Valeurs en euros	
			Unitaire	Totale
	vitrine réfrigérée	1		0,00
	Rotissoire	1		0,00
	Meuble cuisine	1		0,00
	Étiquettes	1 lot		0,00
	Rideau vitrail	1		0,00
	Tableau de Prix	1		0,00
	Chevalet	1		0,00
	Balance	2		0,00
	Trancheur			0,00
	Hachoir réfrigéré PSV	1		0,00
	Pilon	1		0,00
	Châssis	2		0,00
	Grille	1		0,00
	Conteneur	1		0,00
	Appareil à mouche	1 lot		0,00
	Stockeur	1		0,00
	Banc dents à lamp	1		0,00
	Crochet	2		0,00
	Rouleau grille	1 lots		0,00
	Planche à découper	2		0,00
	Tablet	1		0,00
	scie à main	2		0,00
	Suit	1		0,00
	grutier	1		0,00
	Jardoir	1		0,00
	couleur	1		0,00
	Zinc, fauchette, statuaire	1 lot		0,00

<sup>(1)</sup> Cocher la case correspondante.

Page 1/2

N° des articles	Désignation	Quantités	Valeurs en eur.	
			Unitaire	Totale
	Groupe	3		0,00
	Climatisation	2		0,00
	Cellule de froid dans son état	1		0,00
	Lave main	1		0,00
	Meuble	1		0,00
	Étagère magasin	1 lot		0,00
	Jauneaux cuir	1		0,00
	Fuge ménager	1		0,00
	Machine à vide	1		0,00
	Vestiaire à Porter	1		0,00
	Tablet	1		0,00
	Balance	1		0,00
	Barre dent	1		0,00
	Tablet son meuble	1		0,00
	Pompeur Hydrologique	1		0,00
	Broyeur	1		0,00
	Armoire à cantine	1		0,00
	Four	1		0,00
	Chambre froide	2		0,00
	8d S	1 lot		0,00
	Person			0,00
	Étagère aluminium (frais)	1		0,00
	Allonges Plastique	1		0,00
	Lave vaisselle	1 lot		0,00
	Sac à os électrique	1		0,00
	Table inox	1		0,00
	Pponge	1		0,00
	Meuble bar inox	1		0,00
	Meuble Haut Inox	1		0,00
	Armoire à Bain inox	1		0,00
	Peat	1 lot		0,00
	Ravien Noir	1 lot		0,00
	Bac Gastro	1 lot		0,00
				0,00

Page 2/2

CC LC FS



## ASSIGNE

Monsieur Michel BREGAIN, Technicien de l'Unité Métier Crédits à la Direction des Paiements, Opérations et Services Clients, domicilié à : 92110 CLICHY – 7 rue Charles PARADINAS,

AGISSANT au nom et pour le compte du LCL / LE CREDIT LYONNAIS, Société Anonyme au capital de 2.037.713.591 €, dont le Siège Social est à LYON (Rhône) 18, Rue de la République, avec Siège Central à VILLEJUIF (Val de Marne) 20, avenue de Paris, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, sous le numéro B 954 509 741 (numéro d'Ordre 54 B 974) et inscrit sous le numéro d'immatriculation d'intermédiaire en assurance ORIAS : 07 001878.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués, avec faculté de substituer par Madame Mireille PEGOT, Directeur Métier Crédits à la Direction des Paiements, Opérations et Services Clients, domiciliée à VILLEJUIF (94800), 20 avenue de Paris, suivant acte sous seing privé à VILLEJUIF en date du 23 octobre 2017

Madame Mireille PEGOT ayant elle-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par Madame Véronique RACOUSSOT, Directeur des Paiements, Opérations et Services Clients, domiciliée à VILLEJUIF (94800), 20 avenue de Paris, suivant acte sous seing privé du 03 janvier 2017,

Madame Véronique RACOUSSOT agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par Madame Laure BELLUZZO, Directeur Fonctionnement, membre du Comité Exécutif, domiciliée à VILLEJUIF (94800), 20 avenue de Paris, suivant acte sous seing privé, le 03 Octobre 2016,

Madame Laure BELLUZZO agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par Monsieur Michel MATHIEU, Directeur Général du CREDIT LYONNAIS, domiciliée à VILLEJUIF (94800), 20 avenue de Paris, suivant acte sous seing privé, le 01 septembre 2016,

Ledit Monsieur Michel MATHIEU, nommé Directeur Général au sens de l'Article L 225-51-1 du code de commerce par délibération du Conseil d'Administration du CREDIT LYONNAIS en date du 10 février 2016.

Délègue par les présentes, tous pouvoirs nécessaires :

**A Maître Florent ZANAROLI, Avocat, domicilié professionnellement 75 Allée Paul Langevin – BP 98 – 76233 BOIS-GUILLAUME CEDEX.**

A l'effet de régulariser et de signer un acte de prêt d'un montant de **332 439,95 euros** (trois cent trente-deux mille quatre cent trente-neuf euros et quatre-vingt-quinze centimes), en lieu et place du Crédit Lyonnais

Et consenti à la société **BOUCHERIE CHOLET** Sarl à associé unique, au capital de 2 000,00 euros, dont le siège social est situé à CONFLANS SAINT HONORINE (78700), 70 Bis rue Aristide Briand, Siren 847 905 981, R.C.S. VERSAILLES.

Arrêter les conventions, fixer notamment le taux d'intérêts, les modalités de remise des fonds et les conditions de libération.

Accepter tous engagements et garanties ainsi que toutes cessions d'antériorité et subrogation.

Signer tous actes, élire domicile et faire le nécessaire entendant que la signature des actes vaille décharge au mandataire.

Fait à Clichy, le quinze février deux mil dix-neuf.

*Bois pour pouvoir*  
**BREGAIN Michel**  
Technicien signataire  
LCL OSC CONTRATS & GARANTIES  
dûment habilité

CC LC  
F-5

*h*

## ANNEXE

### CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION - REGLEMENT INTERIEUR DU FONDS MUTUEL DE GARANTIE SIAGI (novembre 2016)

#### 1.1 - Terminologie :

- Etablissement : Etablissement de crédit ou personne morale réalisant le concours.
  - Concours : Concours financier ou opération de crédit.
  - Bénéficiaire : Bénéficiaire du Concours.
  - Gérant : La SIAGI, société de financement, gérant du fonds mutuel de garantie.
- L'octroi de tout concours par un Etablissement ayant sollicité et obtenu la garantie de la SIAGI est subordonné à l'acceptation, par le bénéficiaire du concours, des présentes conditions générales et à sa participation à un fonds mutuel de garantie dont les modalités sont définies par le règlement intérieur.

#### CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION

##### Article 1 - OBJET ET ETENDUE DE LA GARANTIE

La SIAGI a pour objet de garantir les concours accordés aux entreprises par les Etablissements avec lesquels elle a passé une convention ou qu'elle a agréés et plus généralement toute opération de crédit définie par l'article L 313-1 du Code Monétaire et Financier.

##### Article 2 - NATURE DE LA GARANTIE

La garantie de la SIAGI est donnée à l'Etablissement en vertu d'une Convention de garantie. En l'absence de convention, la garantie est régie par les présentes Conditions générales d'intervention et les conditions particulières mentionnées dans la notification de la décision (article 4).

La SIAGI garantit à hauteur de sa participation en risque le remboursement des concours mis en place par les Etablissements ayant assuré la trésorerie ou le règlement des sommes dues au titre de l'engagement de caution souscrit par ces derniers.

La garantie de la SIAGI devient effective lorsque sont remplies les deux conditions suivantes :

- Versement intégral de la participation financière qui s'exprime sous la forme d'un pourcentage du montant du concours,
- Régularisation des garanties.

L'Etablissement ayant assuré la trésorerie de l'opération adressera à la SIAGI le tableau d'amortissement ou de l'encours financier (crédit-bail).

##### Article 3 - CARACTERISTIQUES DES CONCOURS FINANCIERS GARANTIS

La garantie de la SIAGI s'applique à :

- Crédit à court, moyen ou long terme,
- Crédit immobilier, d'équipement et installation,
- Crédit-bail, Opération de location assortie d'une option d'achat,
- Engagements par signature,
- Financement participatif.

L'Etablissement et la SIAGI déterminent les modalités du concours mis en place dans le respect de la législation en vigueur.

##### Article 4 - MODALITES DE LA NOTIFICATION DE LA DECISION

En cas d'accord sur l'octroi de la garantie de la SIAGI, la notification de la décision doit stipuler :

- les caractéristiques du concours garanti par la SIAGI,
- les conditions particulières retenues,
- le montant de la participation financière et des frais de dossier dont est redevable le bénéficiaire du concours.

En cas de refus d'octroyer la garantie de la SIAGI, la notification éventuelle n'a pas à indiquer les motifs qui ont conduit à prendre cette décision.

##### Article 5 - REPARTITION DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

La participation financière se décompose de deux éléments :

- la commission de gestion, destinée à couvrir les frais d'étude de la SIAGI
- la cotisation ou versement au fonds mutuel de garantie.

La participation financière est exigible au plus tard, au moment de la mise à disposition du concours par l'Etablissement. Des frais de dossier sont perçus avec la participation financière.

Une participation financière complémentaire peut être réclamée après la mise à disposition des fonds à l'occasion d'une décision rectificative, imputable à une demande de l'Etablissement ou du bénéficiaire du concours. Le barème de participation financière est disponible sur simple demande au siège social de la SIAGI ou dans les Directions de région.

La commission de gestion appelée au titre d'une notification ou d'une décision rectificative, reste acquise à la SIAGI même en cas de remboursement (ou de résiliation) anticipé du concours.

##### Article 6 - DISPOSITIONS A L'EGARD DES CAUTIONS

Dans le cas où la garantie de la SIAGI est octroyée sous réserve de l'engagement de caution solidaire d'une ou plusieurs personnes physiques ou morales, la garantie de la SIAGI ne dispense pas la caution de l'exécution de son engagement dont elle aura à supporter la charge intégrale et définitive sauf ses recours contre le débiteur principal et d'éventuels cofidésseurs.

La caution ne peut en particulier prétendre exercer un quelconque recours à l'encontre de la SIAGI au titre de l'article 2310 du Code civil.

En revanche, l'engagement de caution bénéficiera à la SIAGI dès lors qu'elle détiendra les droits l'autorisant légalement à recouvrer l'intégralité des sommes, versées par elle à l'Etablissement, en application de sa garantie.

##### Article 7 - INFORMATION DES BENEFICIAIRES DES CONCOURS ET DE LEURS GARANTS

Les conditions générales d'intervention de la SIAGI et le règlement intérieur du fonds de garantie seront annexés au contrat de prêt ou au contrat de crédit-bail par l'Etablissement, ou à tout contrat constatant le concours garanti. Ils seront paraphés et signés par le bénéficiaire du concours.

Il est rappelé que la SIAGI est soumise aux dispositions des articles L 561-1 et suivants du Code Monétaire et Financier relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Voir suite

Paraphe(s)

CC LC F-S  
JA



## Garantir l'accès au crédit

Suite des CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION - REGLEMENT INTERIEUR DU FONDS MUTUEL DE GARANTIE SIAGI (novembre 2016),  
REGLEMENT INTERIEUR DU FONDS MUTUEL DE GARANTIE

### Article 1 - PARTICIPATION AU FONDS MUTUEL DE GARANTIE

L'octroi de tout concours financier ou de toute opération de crédit par un Etablissement ayant sollicité et obtenu la garantie de la SIAGI est subordonné à la participation de chaque bénéficiaire à un fonds mutuel de garantie ouvert dans les livres de la SIAGI.

Le fonds mutuel de garantie est une indivision dépourvue de toute personnalité juridique. Il est géré par la SIAGI qui a le statut de société de financement. Le fonds mutuel de garantie a pour objet de couvrir les risques de crédit du fait de son métier de garantie, mais aussi l'ensemble des autres risques liés aux activités de la SIAGI.

### Article 2 - VERSEMENTS AU FONDS MUTUEL DE GARANTIE

Les versements au fonds mutuel de garantie sont principalement affectés à la sûreté de paiement, au profit des Etablissements, de toutes sommes dues par un quelconque des bénéficiaires, selon les modalités fixées par les conventions signées entre la SIAGI et chaque Etablissement. Ils peuvent être également affectés à la couverture de l'ensemble des pertes qui pourraient résulter des activités de la SIAGI.

La constitution et l'affectation desdits versements réalisent au profit du fonds mutuel de garantie un transfert de la propriété des espèces ainsi déposées, et fait naître à son encontre une créance en restitution au profit de chaque bénéficiaire (cf. article 5).

Le présent règlement instituant un mécanisme de mutualisation entre les bénéficiaires, cette créance en restitution s'exerce dans les conditions prévues à l'article 5. Le versement n'est pas productif d'intérêts au profit du bénéficiaire ; les produits financiers nets restent acquis au fonds mutuel de garantie. Ils ne peuvent être affectés à des sommes qui seraient dues à la SIAGI par le bénéficiaire.

### Article 3 - FONCTIONNEMENT DU FONDS MUTUEL DE GARANTIE

Le fonds mutuel de garantie est crédité :

- des versements des bénéficiaires affectés au fonds mutuel de garantie, par le gérant (article 1 et 2), des récupérations obtenues par le gérant sur les règlements faits aux Etablissements ayant appelé le fonds dans les limites et conditions prévues ci-après,
- des produits financiers nets du fonds, des versements restant acquis au fonds mutuel de garantie en cas de déclassement définitif des encours correspondant en encours douteux compromis.

Le fonds mutuel de garantie est débité :

- des règlements faits aux Etablissements à l'occasion de leur appel en garantie, des frais et honoraires exposés dans le cadre des procédures de recouvrement,
- des sommes jugées nécessaires pour couvrir les risques latents nés déterminés par le gérant sur une base statistique,
- des créances en restitution déjà restituées aux bénéficiaires, des créances en restitution restituables aux bénéficiaires dans les conditions en vigueur à la date de leur versement,
- des frais exposés par le gérant dans le cadre de la réglementation en vigueur, des frais de gestion administrative et financière du fonds mutuel de garantie,
- du montant des autres pertes constatées au prorata de la part du fonds mutuel de garantie dans les fonds propres de base de catégorie 1.

### Article 4 - INTERVENTION DU FONDS MUTUEL DE GARANTIE

En cas d'appel de la garantie de la SIAGI par un Etablissement, le gérant prélève sur le fonds mutuel de garantie, les sommes nécessaires pour faire face aux engagements de la SIAGI. Les sommes sont réglées à l'Etablissement. Ce prélèvement affecte par priorité le montant du versement du bénéficiaire pour lequel la SIAGI a été amenée à déclasser définitivement l'encours correspondant au concours garanti en encours douteux compromis, puis les versements des autres bénéficiaires. Lorsqu'il a effectué de tels paiements, le gérant du fonds procède, s'il y a lieu, au recouvrement de la créance du fonds en exerçant les droits que le fonds détient du fait de son paiement. L'exercice de ce recouvrement peut être effectué par l'Etablissement, en vertu d'un mandat conféré conventionnellement par la SIAGI. La SIAGI et l'Etablissement peuvent décider, d'un commun accord, de renoncer aux actions de recouvrement s'ils les considèrent trop coûteuses ou vouées à l'échec.

### Article 5 - RESTITUTION DU VERSEMENT AUX BENEFICIAIRES

La participation de tout bénéficiaire au fonds mutuel de garantie, cesse trois mois après la tenue de l'Assemblée Générale de la SIAGI ayant statué sur les comptes de l'exercice au cours duquel le concours a été définitivement amorti. Cet amortissement définitif est attesté par écrit par l'Etablissement à la demande du bénéficiaire. Toute demande de restitution doit être adressée directement par le bénéficiaire à la SIAGI. En cas de remboursement anticipé du concours, l'exercice retenu est celui de l'échéance finale initialement prévue. A cette date est liquidée sa créance en restitution à l'encontre du fonds mutuel de garantie en vertu d'une résolution prise en ce sens par l'Assemblée Générale ordinaire de la SIAGI. Même si la garantie de la SIAGI n'a pas fait l'objet d'une mise en jeu par l'Etablissement, la créance en restitution peut être égale à zéro en cas de pertes inattendues engendrées par les activités de la SIAGI. Cette liquidation a un caractère définitif même si ultérieurement des recouvrements sont effectués sur des bénéficiaires défaillants. Le montant de la créance en restitution résulte de la formule :

$$C.R \text{ (Créance en restitution)} = VI \text{ (Versement initial)} - [ \text{Montant du concours} \times \text{cotisation de base} \times \text{taux d'appel maximum} \times (1 - (a/b)) ]$$

(Cette formule a notamment pour conséquence de faire supporter au bénéficiaire une décote  $(1 - (a/b))$  issue du taux d'appel du concours le plus risqué, pour la détermination de son droit à restitution).

- Cotisation de base = 2 % au 1<sup>er</sup> janvier 1996 pour une garantie donnée par la SIAGI à hauteur de 50%.
- Taux d'appel maximum = taux d'appel de la cotisation de base correspondant au type de concours le plus risqué en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice au cours duquel la SIAGI notifie sa garantie.

-  $a$  = Montant disponible du fonds de garantie, à savoir le solde cumulé du fonds de garantie compte tenu des montants débités et crédités indiqués à l'aliéna 3, déduction faite des sommes jugées nécessaires d'une part pour couvrir les risques latents à naître déterminés par le gérant sur une base statistique et d'autre part pour assurer la couverture des autres risques.

-  $b$  = Total des cotisations versées au fonds de garantie, à savoir les versements effectués par les bénéficiaires participant encore au fonds mutuel de garantie déductions faites des restitutions déjà effectuées aux bénéficiaires et majoré des créances en restitution restant acquises au fonds (les données comptables ci-dessus sont celles constatées au 31 décembre de l'exercice au cours duquel le concours a été définitivement amorti).

### Article 6 - PAIEMENT DE LA CREANCE EN RESTITUTION

Si la créance en restitution fait l'objet d'un règlement, celui-ci est effectué à l'ordre du bénéficiaire ; le règlement est adressé à ce dernier ou à l'Etablissement. S'il existe plusieurs bénéficiaires, le paiement effectué entre les mains de l'un d'eux vaut paiement vis-à-vis des autres bénéficiaires. En cas de liquidation de la SIAGI, la créance en restitution sera réglée selon les modalités de l'article 5 ci-dessus après apurement de l'ensemble des autres dettes de la SIAGI et la participation du bénéficiaire au fonds mutuel de garantie ne lui donne pas droit à l'actif net disponible après liquidation.

### Article 7 - RECLAMATION ET MEDIATION

Pour toute réclamation, contactez en premier lieu votre interlocuteur SIAGI (coordonnées sur <http://www.siaqi.com/contact>).

En second lieu, contactez la médiation des entreprises <http://www.economie.gouv.fr/entreprises/comment-saisir-services-nouveau-mediateur-des-entreprises>.

Signature du bénéficiaire

CC LC  
A GS



07 NOV. 2024

Reçu le

1 / 5

## État certifié des inscriptions

Article R. 521-31 al.2 du code de commerce

Du chef de : **BOUCHERIE CHOLET**  
Adresse requise : **70 bis rue Aristide Briand 78700 Conflans-Sainte-Honorine**  
N° d'identification : **847 905 981**  
Ainsi dénommé, qualifié, domicilié et orthographié, et non autrement  
A la demande de : **ASTEREN prise en la personne de Me Axel CHUINE**

**Gages sans dépossession (à l'exception des gages portant sur un véhicule terrestre à moteur ou une remorque immatriculée) y compris gages des stocks et nantissements de l'outillage et du matériel pris antérieurement au 01/01/2022.**

Article R. 521-2, 1° du code de commerce

Néant

**Nantissements conventionnels de parts sociales (Sociétés civiles, SARL, SNC)**

Article R. 521-2, 2° du code de commerce

Néant

**Privilèges du vendeur de fonds de commerce**

Article R. 521-2, 3° du code de commerce

N° d'inscription du greffe : n°021900024 prise le 18/03/2019

Date de péremption : 18/03/2029

Montant garanti

Le greffier



*Opilant*

Contre (débiteur/constituant) :	BOUCHERIE CHOLET	
Adresse :	70 bis rue Aristide Briand 78700 Conflans-Sainte-Honorine	
Au profit de :	CREDIT LYONNAIS, 18 Rue de la République 69002 Lyon 2e Arrondissement	
Domicile élu :	AGENCE 24 RUE MAURICE BERTEAUX 78700 CONFLANS STE HONORINE	
Acte :		370 300,00 Euros
Type de l'acte :	Acte sous seing privé	
En date du :	18/02/2019	
Inscription prise dans les trente jours de la date de l'acte de vente :	Oui	
Référence du notaire :	AGENCE 24 RUE MAURICE BERTEAUX 78700 CONFLANS STE HONORINE	

### **Nantissements conventionnels et judiciaires de fonds de commerce, artisanal, agricole**

Article R. 521-2, 4° du code de commerce

N° d'inscription du greffe : n°011900171 prise le 18/03/2019

Date de péremption : 18/03/2029

Montant garanti

Contre (débiteur/constituant) :	BOUCHERIE CHOLET	
Adresse :	70 bis rue Aristide Briand 78700 Conflans-Sainte-Honorine	
Au profit de :	CREDIT LYONNAIS, 18 Rue de la République 69002 Lyon 2e Arrondissement	
Domicile élu :	AGENCE 24 RUE MAURICE BERTEAUX 78700 CONFLANS STE HONORINE	
Nature du fonds :	Commercial	382 305,94 Euros
Acte :		
Type de l'acte :	Acte sous seing privé	
En date du :	18/02/2019	
Référence du notaire :	AGENCE 24 RUE MAURICE BERTEAUX 78700 CONFLANS STE HONORINE	

### **Déclarations de créances en cas d'apport de fonds de commerce**

Article R. 521-2, 5° du code de commerce

Néant

### **Hypothèques maritimes à l'exception de celles enregistrés au registre international français**

Article R. 521-2, 6° du code de commerce

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Versailles

Délivré le : 05/11/2024 à 15:57:38

Etat du chef de : BOUCHERIE CHOLET, 70 bis rue Aristide Briand 78700 Conflans-Sainte-Honorine

Requis par : ASTEREN prise en la personne de Me Axel CHUINE

Le greffier



*Opilant*



**Actes de saisies des navires à l'exception de ceux enregistrés au registre international français***Article R. 521-2, 7° du code de commerce*

Néant

**Acte ou jugement translatif, constitutif ou déclaratif de propriété ou de droits réels portant sur un bateau***Article R. 521-2, 8° du code de commerce*

Néant

**Hypothèques fluviales***Article R. 521-2, 9° du code de commerce*

Néant

**Actes de saisies de bateaux***Article R. 521-2, 10° du code de commerce*

Néant

**Mesures d'inaliénabilité décidées par le tribunal***Article R. 521-2, 11° du code de commerce*

Néant

**Contrats de location et clauses de réserve de propriété***Article R. 521-2, 12° du code de commerce*

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Versailles  
 Délivré le : 05/11/2024 à 15:57:38  
 Etat du chef de : BOUCHERIE CHOLET, 70 bis rue Aristide Briand 78700 Conflans-Sainte-Honorine  
 Requis par : ASTEREN prise en la personne de Me Axel CHUINE

Le greffier



**Privilège du Trésor***Article R. 521-2, 13° du code de commerce*

Néant

**Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires***Article R. 521-2, 14° du code de commerce*

Néant

**Warrants agricoles***Article R. 521-2, 15° du code de commerce***Avertissement :**

***Le présent état ne révèle que les inscriptions prises à compter du 01/01/2023,  
Les publicités prises antérieurement au 01/01/2023 demeurent inscrites dans les registres tenus par les  
tribunaux judiciaires compétents pour les recevoir jusqu'au 31/12/2022.***

Néant

**Opérations de crédit-bail en matière mobilière***Article R. 521-2, 16° du code de commerce*

Néant

**Saisies pénales de fonds de commerce***Article R. 521-2, 17° du code de commerce*

Néant

**Arrêtés pris en application des articles L. 184-1 ou L. 511-11 code de la construction et de l'habitation  
portant sur un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce aux fins d'hébergement***Article R. 521-2, 18° du code de commerce*

Néant



**Nantissements judiciaires de parts sociales de sociétés civiles publiés antérieurement au 01/01/2022**

Articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 (abrogés)  
Articles R. 532-3 et R. 533-3 du code des procédures civiles d'exécution

**Avertissement :**

*L'information d'un nantissement judiciaire de parts de société civile publié après le 1er janvier 2022 nécessite la consultation des actes déposés en annexe du RCS du siège de la société dont les parts sont nanties.*

Néant

**Apports de trésorerie et délais de paiement autorisés par le juge-commissaire**

Articles L.622-17 III 2° et 3°, L. 631-14, L. 641-13 III du code de commerce ; R. 622-14 et R. 641-22 du code de commerce

Néant

**Protêts et certificats de non-paiement**

Art. L.511- 52 à L.511-60 c. com., Art. R.511-2 à R.512-1 c. com., Art. L.131-61 à L.131-68 c. mon. et fin. Art. R.131-46 à R.131-51 c. mon. et fin.

Néant

**Warrants autres qu'agricoles (pétroliers, hôteliers et industriels)**

Articles L. 523-1 à L. 523-15 et R. 523-1 du code de commerce ; L. 524-1 à L. 524-21 et R. 524-1 du code de commerce (abrogés)

Néant

Suite à l'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 et au décret n°2021-1888 du 29 décembre 2021, la publicité des nantissements judiciaires de parts de société civile est opérée uniquement par le dépôt en annexe au RCS de l'acte de nantissement signifié. Dès lors, nous vous invitons à consulter le registre du commerce et des sociétés auprès duquel la société dont les parts sont nanties est immatriculée.

Fin de l'état

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Versailles  
Délivré le : 05/11/2024 à 15:57:38  
Etat du chef de : BOUCHERIE CHOLET, 70 bis rue Aristide Briand 78700 Conflans-Sainte-Honorine  
Requis par : ASTEREN prise en la personne de Me Axel CHUINE

Le greffier





10

THESE DOCUMENTS ARE THE PROPERTY OF THE  
LIBRARY OF THE UNIVERSITY OF TORONTO  
AND ARE NOT TO BE LOANED, REPRODUCED OR  
DISTRIBUTED IN ANY MANNER WITHOUT THE  
WRITTEN PERMISSION OF THE LIBRARY

THESE DOCUMENTS ARE THE PROPERTY OF THE  
LIBRARY OF THE UNIVERSITY OF TORONTO  
AND ARE NOT TO BE LOANED, REPRODUCED OR  
DISTRIBUTED IN ANY MANNER WITHOUT THE  
WRITTEN PERMISSION OF THE LIBRARY

THESE DOCUMENTS ARE THE PROPERTY OF THE  
LIBRARY OF THE UNIVERSITY OF TORONTO  
AND ARE NOT TO BE LOANED, REPRODUCED OR  
DISTRIBUTED IN ANY MANNER WITHOUT THE  
WRITTEN PERMISSION OF THE LIBRARY

THESE DOCUMENTS ARE THE PROPERTY OF THE  
LIBRARY OF THE UNIVERSITY OF TORONTO  
AND ARE NOT TO BE LOANED, REPRODUCED OR  
DISTRIBUTED IN ANY MANNER WITHOUT THE  
WRITTEN PERMISSION OF THE LIBRARY

74293

10/1/83

THESE DOCUMENTS ARE THE PROPERTY OF THE  
LIBRARY OF THE UNIVERSITY OF TORONTO  
AND ARE NOT TO BE LOANED, REPRODUCED OR  
DISTRIBUTED IN ANY MANNER WITHOUT THE  
WRITTEN PERMISSION OF THE LIBRARY

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
<b>Actif Immobilisé</b>						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial	280 000		280 000	74,35	280 000	82,91
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel & outillage industriels	29 616	23 545	6 072	1,61	5 881	1,74
Autres immobilisations corporelles	35 112	20 382	14 730	3,91	17 745	5,25
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières	13 984		13 984	3,71	13 984	4,14
<b>TOTAL (I)</b>	<b>358 713</b>	<b>43 926</b>	<b>314 786</b>	<b>83,58</b>	<b>317 610</b>	<b>94,05</b>
<b>Actif circulant</b>						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises	2 312		2 312	0,61	2 784	0,82
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés						
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	36 280		36 280	9,63	4 033	1,19
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices					1 078	0,32
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	3 172		3 172	0,84	2 463	0,73
. Autres						
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	20 066		20 066	5,33	9 675	2,86
Charges constatées d'avance					70	0,02
<b>TOTAL (II)</b>	<b>61 830</b>		<b>61 830</b>	<b>16,42</b>	<b>20 103</b>	<b>5,95</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>420 543</b>	<b>43 926</b>	<b>376 616</b>	<b>100,00</b>	<b>337 714</b>	<b>100,00</b>

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	
<b>Capitaux propres</b>				
Capital social ou individuel ( dont versé : 2 000 )	2 000	0,53	2 000	0,59
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	200	0,05	200	0,06
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	109 189	28,99	96 730	28,64
Report à nouveau				
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>42 850</b>	11,38	<b>12 459</b>	3,69
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
<b>TOTAL (I)</b>	<b>154 239</b>	40,95	<b>111 389</b>	32,98
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
<b>TOTAL (II)</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
<b>TOTAL (III)</b>				
<b>Emprunts et dettes</b>				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	89 488	23,76	105 595	31,27
. Découverts, concours bancaires	24 046	6,38	16 027	4,75
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers			22	0,01
. Associés	12 547	3,33	40 116	11,88
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	74 984	19,91	26 357	7,80
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel	2 301	0,61	2 301	0,68
. Organismes sociaux	9 782	2,60	35 762	10,59
. Etat, impôts sur les bénéfices	7 588	2,01		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires				
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	1 642	0,44	145	0,04
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes				
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>222 377</b>	59,05	<b>226 325</b>	67,02
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>376 616</b>	100,00	<b>337 714</b>	100,00

COMPTE DE RÉSULTAT			Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises	290 558		290 558	100,00	338 006	100,00	-47 448	-14,03
Production vendue biens								
Production vendue services								
Chiffres d'Affaires Nets	290 558		290 558	100,00	338 006	100,00	-47 448	-14,03
Production stockée								
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation								
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges					515	0,15	-515	-100,00
Autres produits			9	0,00	5	0,00	4	80,00
Total des produits d'exploitation (I)			290 568	100,00	338 527	100,15	-47 959	-14,16
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			160 367	55,19	202 985	60,05	-42 618	-20,99
Variation de stock (marchandises)			472	0,16	2 763	0,82	-2 291	-82,91
Achats de matières premières et autres approvisionnements								
Variation de stock (matières premières et autres approv.)								
Autres achats et charges externes			47 483	16,34	42 939	12,70	4 544	10,58
Impôts, taxes et versements assimilés			3 076	1,06	4 674	1,38	-1 598	-34,18
Salaires et traitements			18 753	6,45	23 507	6,95	-4 754	-20,21
Charges sociales			-11 898	-4,08	40 927	12,11	-52 825	-129,06
Dotations aux amortissements sur immobilisations			5 989	2,06	8 326	2,46	-2 337	-28,06
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges			7	0,00	3	0,00	4	133,33
Total des charges d'exploitation (II)			224 248	77,18	326 126	96,49	-101 878	-31,23
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			66 319	22,82	12 402	3,67	53 917	434,74
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun								
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)								
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)								
Produits financiers de participations								
Produits des autres valeurs mobilières et créances								
Autres intérêts et produits assimilés								
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Différences positives de change								
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement								
Total des produits financiers (V)								
Dotations financières aux amortissements et provisions								
Intérêts et charges assimilées			409	0,14	746	0,22	-337	-45,16
Différences négatives de change								
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements								
Total des charges financières (VI)			409	0,14	746	0,22	-337	-45,16
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-409	-0,13	-746	-0,21	337	45,17
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			65 910	22,68	11 656	3,45	54 254	465,46

COMPTE DE RÉSULTAT ( suite )	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			4 038	1,19	-4 038	-100,00
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>			<b>4 038</b>	1,19	<b>-4 038</b>	-100,00
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	13 332	4,59	881	0,26	12 451	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>13 332</b>	4,59	<b>881</b>	0,26	<b>12 451</b>	N/S
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>-13 332</b>	-4,58	<b>3 157</b>	0,93	<b>-16 489</b>	-522,29
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)	9 728	3,35	2 354	0,70	7 374	313,25
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>290 568</b>	100,00	<b>342 566</b>	101,35	<b>-51 998</b>	-15,17
<b>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>247 717</b>	85,26	<b>330 107</b>	97,66	<b>-82 390</b>	-24,95
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>42 850</b>	14,75	<b>12 459</b>	3,69	<b>30 391</b>	243,93
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						