



**B COMMERCES & ENTREPRISES**  
**SASU au capital de 5.000 €**  
**57 Avenue de Bretagne**  
**76000 ROUEN**  
**Tél. 02.35.05.31.27**

**TRANSACTIONS SUR FONDS DE COMMERCE**  
**CPI n°7606 2017 000 017 778 RCS ROUEN 827 956 913**

**GARANTIE CEGC 2.000.000 €**

**CESSION DE FONDS DE COMMERCE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE**  
**LE 15 JANVIER**

**A ELBEUF**

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

**IDENTIFICATION**

1°/ La Société dénommée « **CHAMAX** », Société A Responsabilité Limitée au capital de 5.000 €, ayant son siège social à BERNAY (27300), 22 Rue du Général de Gaulle, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de BERNAY sous le numéro 834 766 040, représentée par Monsieur Maxime ALIX et Madame Charlotte BLAISET, épouse ALIX, en leur qualité de gérants et ayant tout pouvoir en vertu d'un PV d'AGO en date du 16 juin 2023 dont copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes (**ANNEXE 1**).

Désignée 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**

*B.B. G.Q. M.A. J.B. C.A.*

2°/ La société dénommée « **BOUCHERIE DU CENTRE** », Société A Responsabilité Limitée à associé unique au capital de 1.000 € ayant son siège social à ORBEC (14290), 77 Rue Grande, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LISIEUX sous le numéro 827 533 621, représentée par Monsieur Gaylord QUAGHEBEUR en qualité de Gérant et associé unique et ayant tout pouvoir en vertu des statuts.

Désignée ci-après dans le corps de l'acte sous le vocable "L'ACQUEREUR" OU « L'EMPRUNTEUR » 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 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.

En présence et avec le concours de la société « **B COMMERCES & ENTREPRISES** » au capital de 5.000 € dont le siège social est à ROUEN (76000), 57 Avenue de Bretagne, Négociateur de la cession du fonds de commerce, objet de la présente vente en vertu d'un **mandat n° 2775 qui lui a été conféré en date du 16 juin 2023.**

La société « **B COMMERCES & ENTREPRISE** » titulaire de la carte professionnelle numéro 7606 2017 000 017 778 délivrée par la CCI Seine Maritime avec garantie,

Représentée par Monsieur Jean-Charles BREDAR, Président.

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

Par acte ssp en date à ELBEUF du 19 juin 2023 et d'un avenant en date du 31 août 2023, Monsieur Gaylord QUAGHEBEUR, susnommé, a signé une promesse de cession sous conditions suspensives portant sur l'acquisition du fonds de commerce de **BOUCHERIE CHARCUTERIE TRAITEUR sis et exploité à BERNAY (27300), 22 Rue du Général de Gaulle.**

Monsieur Gaylord QUAGHEBEUR s'est substitué la société dénommée « BOUCHERIE DU CENTRE » pour la réalisation des présentes.

Les parties constatent que l'intégralité des conditions suspensives ont été levées.

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**

**UN FONDS DE COMMERCE de BOUCHERIE CHARCUTERIE TRAITEUR sis et exploité à BERNAY (27300), 22 Rue du Général de Gaulle, et comprenant :**

A) Les éléments incorporels suivants :

- 1) La clientèle et l'achalandage y attachés ;
- 2) Le droit au bail ci-après énoncé, portant sur les locaux où le fonds de commerce sus-désigné est exploité ;
- 3) Le droit à la jouissance de la ligne téléphonique n° **02.32.45.78.09** sous réserve de l'accord de l'opérateur téléphonique (ORANGE) du transfert au profit de « L'ACQUEREUR » ; ligne internet ;

**Le VENDEUR déclare :**

**-que la page Facebook « BOUCHERIE DE LA POSTE » a été fermée dès avant ce jour.  
-ne pas avoir en sa possession de licence de vente d'alcool à emporter ni avoir de site internet au nom de la boucherie sus nommée.**

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 établi ce jour et certifié sincère et véritable par les parties dont la copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes (ANNEXE 2).**

C) 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.

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 de BERNAY sous le numéro 834 766 040 et inscrit au Répertoire des Métiers d'EVREUX sous le numéro 834 766 040 RM 27 ;

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 834 766 040 00010 Code APE 4722 Z.

#### **TITRE I/ DECLARATIONS COMMUNES**

##### **a) SUR LA CAPACITE DES PARTIES**

« LE VENDEUR » et « L'ACQUEREUR » déclarent :

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

« LE VENDEUR » déclare :

- 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.

« L'ACQUEREUR » déclare :

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

- n'être frappé d'aucune mesure d'interdiction bancaire de nature à être recensée dans le fichier national des incidents de paiements (FIPC) et ne faire l'objet d'aucune poursuite quelconque pour quelque nature que ce soit pouvant entraîner à son encontre une telle interdiction ;
- 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'un prévisionnel a été établi.

#### **b) DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité et demeure ci-jointe et annexée aux présentes :

- Concernant le VENDEUR (ANNEXE 3) :
  - o Statuts
  - o Extrait k-bis
  - o Imprimé SIRENE
  - o Passeport des Gérants
  - o Certificat de non faillite,
  - o Extrait du Registre des bénéficiaires effectifs,
  - o Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr
- Concernant l'ACQUEREUR (ANNEXE 4) :
  - o Statuts
  - o Extrait k-bis
  - o Carte nationale d'identité du Gérant
  - o Certificat de non faillite,
  - o Extrait du Registre des bénéficiaires effectifs,
  - o Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

### **TITRE II/ DECLARATIONS ET OBLIGATION DU VENDEUR**

#### **1°) SUR LA SITUATION LOCATIVE : BAIL COMMERCIAL**

\*Le droit au bail résultait d'un acte sous seings privés en date à BERNAY du 19 février 2018 aux termes duquel la société dénommée « SCI CHAMALIX », Société Civile Immobilière au capital de 200 000 € ayant son siège social à BERNAY (27300), 22 Rue du Général de Gaulle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BERNAY sous le numéro 835 129 859, représentée par Madame Charlotte BLAISET, épouse ALIX, en qualité de Gérante, a donné à bail à la société dénommée « CHAMAX », susnommée, VENDEUR aux présentes, les locaux où est exploité le fonds de commerce, objet de la présente vente pour une durée de trois ans, renouvelé tacitement pour une durée de 6 années.

\*Par acte ssp en date de ce jour, la société dénommée « CHAMALIX », susnommée, propriétaire, donne à bail à compter de ce jour à la société dénommée « BOUCHERIE DU CENTRE », également susnommée, les locaux où est exploité le fonds de commerce aux conditions essentielles suivantes :

**Désignation :**

*A BERNAY (27300), 22 Rue du Général de Gaulle*

*Dans un immeuble à usage de commerce et d'habitation comprenant, savoir :*

*-au rez-de-chaussée : un magasin sur rue avec laboratoire de boucherie équipé d'une chambre froide.*

*Un laboratoire de fabrication avec une chambre froide et un second laboratoire équipé également d'une chambre froide, un dégagement équipé d'une chambre froide, d'un fumoir et d'un four, vestiaire, wc.*

*Dans le prolongement donnant sur l'impasse, un congélateur. Dans ce prolongement, un escalier donnant sur la réserve équipée d'une chambre froide et une pièce (bureau).*

*-au premier étage : palier, cuisine, salon*

*-au deuxième étage : salle d'eau, 1 chambre comprenant les toilettes et 1 autre chambre.*

*-au-dessus : grenier sur l'ensemble de la superficie non aménageable*

*Chauffage central au gaz de ville.*

*Figurant au cadastre sous les références suivantes :*

*Section AP n° plan 39, lieudit 22 Rue du Général de Gaulle pour une contenance de 01a 70ca.*

*Il est ici précisé que ledit immeuble est accessible depuis la rue pour le commerce et par un couloir puis un passage privé pour le surplus.*

*Aux termes de l'acte d'achat par la société CHAMALIX en date du 19 février 2018 de l'immeuble où est exploité le fonds de commerce, il a été rappelé le paragraphe « SERVITUDES ».*

**SERVITUDES**

*L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.*

*LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.*

*LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.*

A ce sujet, LE VENDEUR déclare, savoir :

*-D'une part, que des conventions particulières avaient été rappelées aux termes de l'acte reçu par Maître JOURDAIN, notaire susnommé, le 10 février 2009 dont une copie est demeurée annexée aux présentes ;*

*-D'autre part, que l'accès à l'immeuble objet des présentes se fait, outre l'accès depuis le domaine public, pour la partie arrière via un couloir d'accès dépendant de l'immeuble cadastré section AP numéro 62, puis un passage commun dépendant de l'immeuble section AP numéro 63, et ce depuis des temps immémoriaux sans constitution de droits réels régulièrement publiés ;*

*-Enfin, que les conventions particulières ci-dessus rappelées n'ont plus d'objet à ce jour mais qu'en tout état de cause, elles ne portaient nullement sur le droit de passage grevant les immeubles cadastrés section AP numéros 62 et 63 visés ci-dessus.*

*LE VENDEUR déclare que ce droit de passage est une servitude dite de « bon père de famille » et résultant uniquement de la division de la propriété d'origine. Il précise avoir exercé ce passage de manière non équivoque et continue depuis son acquisition sans contestation par le propriétaire de chacun des fonds servants.*

*L'ACQUEREUR quant à lui déclare avoir parfaite connaissance de cette situation de fait et prendre celle-ci en l'état. Il s'interdit tous recours contre LE VENDEUR et/ou le notaire soussigné à compter du jour de l'entrée en jouissance à ce sujet.*

**Durée :**

*Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter du 15 janvier 2024 pour se terminer le 14 janvier 2033.*

**Destination :**

*Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le LOCATAIRE à l'exploitation de son activité de **BOUCHERIE CHARCUTERIE TRAITEUR VOLAILLES TRIPERIE VENTE A EMPORTER VINS CONSERVES ROTISSERIE ET COMESTIBLES**, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.*

**Loyer :**

*Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX NEUF MILLE DEUX CENT Euros (19.200 €)**, soit un loyer mensuel de **MILLE SIX CENT Euros (1.600 €)**.*

*Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.*

*Le LOCATAIRE versera au BAILLEUR, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur taxe foncière fixée à 236,00 € mensuel, et sera ajustée chaque en fonction des dépenses effectuées l'année précédent.*

*Pour information, le montant de la taxe foncière 2023 était de 2.832 €.*

### Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Le LOCATAIRE verse ce jour la somme de 877,37 € à titre de loyer + 129,37 € de provision sur taxe foncière pour la période du 15 janvier 2024 au 31 janvier 2024.

Le second versement aura lieu à compter du 1<sup>er</sup> février 2024.

### Lieu de paiement du loyer

Les termes seront payables au domicile ou siège du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

### Révision :

Les parties précisent que pour fixer le loyer, elles se sont basées sur l'indice des loyers commerciaux connu à ce jour, savoir l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, soit 133,66.

Elles conviennent à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que ledit loyer sera révisé de plein droit, **annuellement** dans les conditions prescrites par l'article L145-33 et suivants du Code de commerce concernant les loyers d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal, pour être augmenté ou diminué, suivant la variation de l'indice des loyers commerciaux du trimestre de l'année de révision, considérée par rapport à l'indice de base ci-dessus retenu

### Cessions - Sous-locations

Le LOCATAIRE ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous-louer en tout ou partie les locaux loués, sous quelque forme que ce soit, ni prêter les locaux, même à titre gratuit, sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce, mais en totalité seulement, ou encore, si le LOCATAIRE est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la société bénéficiaire du présent bail. Le LOCATAIRE devra informer le BAILLEUR au moins un mois avant la date de la cession projetée.

Le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur, cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte sous seings privés, auquel le BAILLEUR sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie de l'acte lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du BAILLEUR, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du LOCATAIRE dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Conformément à la loi, la cession devra être signifiée au BAILLEUR selon les dispositions de l'article 1690 du Code civil.

**Pacte de préférence**

Au cas où le LOCATAIRE viendrait à céder son fonds de commerce ou son droit au bail, il devrait préalablement notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au BAILLEUR, la promesse de cession, mentionnant obligatoirement les noms et adresses du cessionnaire, le montant du prix de cession ventilé dans tous ses éléments, et les modalités de paiement.

Le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préférence à son profit pour l'achat du fonds ou du droit au bail aux conditions indiquées, et disposera d'un délai de quinze jours francs à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, pour signifier sous la même forme, son acceptation ou son refus.

A défaut de réponse dans le délai de quinze jours, la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception faisant foi, le droit de préférence deviendrait caduc, et le LOCATAIRE pourrait passer outre.

L'acte de cession du fonds ou du droit au bail devra être notifié obligatoirement dans la quinzaine de sa signature au BAILLEUR, pour contrôle de la similitude du prix et des modalités de paiement de celui-ci, et si ces conditions se révèlent être plus favorables au cessionnaire que celles proposées initialement au BAILLEUR, ce dernier aura la possibilité de se substituer au cessionnaire, en notifiant son intention à cet égard dans un délai de quinze jours à compter de la notification qui lui en sera faite.

La présente clause devra être reproduite intégralement dans tout acte de cession.

**Droit de préférence**

Le LOCATAIRE bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions, et ci-après littéralement reproduit :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

*Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.*

*Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. »*

**L'ACQUEREUR dispense le rédacteur des présentes de relater les autres charges et conditions du bail pour les avoir arrêtées avec le propriétaire et avoir reçu dès avant ce jour un projet du bail commercial.**

**Etat des lieux :**

**Conformément à la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « LOI PINEL », et à l'article L145-40-1 du Code de commerce, il est stipulé ce qui suit :**

*« Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.*

*Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.*

*Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil ».*

**Il est ici précisé que, en accord entre les parties, Maître LEVEILLARD, Commissaire de Justice à EVREUX Cedex (27009), 24 Rue Saint Thomas, BP 924, intervient ce jour afin de dresser un état des lieux, à frais partagés entre les parties.**

**Il est ici précisé que le bail commercial en date du 19 février 2018 est purement et simplement résilié à compter de ce jour.**

*i. Déclarations du VENDEUR*

« LE VENDEUR » déclare :

- ne devoir aucun arriéré de loyers ou de charges ;
- qu'aucune demande de révision de loyers n'a été délivrée depuis leur dernière fixation ;
- 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'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 déspecialisation ;  
 - 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 ;

## 2) SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE

### DU CHEF DU VENDEUR

« LE VENDEUR » déclare que le fonds faisant l'objet de la présente promesse lui appartient en toute propriété pour l'avoir acquis de :

La Société dénommée « CLAIRE B », Société a Responsabilité Limitée au capital de 8.000 € ayant son siège social à BERNAY (Eure) 35, rue du Général de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 431 835 867 RCS BERNAY.

Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Vincent PAPEIL, Notaire à ELBEUF SUR SEINE (76500), 6 Place Aristide Briand en date du 19 février 2018, enregistré au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de ROUEN 1 le 22/02/2018, Dossier 2018 09070, référence 2018 N 00515

Moyennant le prix principal de TROIS CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE Euros (395.000 €) s'appliquant, savoir :

- . Aux éléments incorporels pour 355.000 euros
- . Aux éléments corporels pour 40.000 euros

Lequel prix a été payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance de la façon suivante :

-au moyen d'un prêt consenti par la banque CIC NORD OUEST d'un montant de TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE Euros (370.000 €) productif d'intérêts au taux de 0,88 % remboursable en 84 mensualités d'un montant de 4.793,81 € et dont la première échéance a été fixée au 15 mars 2018 et la dernière le 15 février 2025.

-et aux moyens de deniers personnels d'un montant de VINGT CINQ MILLE Euros (25.000 €)

Pour sûreté de la somme principale, plus intérêts, frais et accessoires, les acquéreurs ont affecté à titre de gage et nantissement ainsi que la subrogation dans le privilège de vendeur au profit de ladite Banque, qui a accepté par son représentant, le fonds de commerce par eux acquis.

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

**Les parties dispensent le rédacteur des présentes d'annexer à l'acte la copie de l'acte d'achat et déclarent en avoir reçu une copie dès avant ce jour.**

#### ORIGINE ANTERIEURE DU CHEF DU VENDEUR

La société dénommée « CLAIRE B », susnommée, a acquis le fonds de commerce de Monsieur Maurice BERRUEL, né à DINAN (22100), le 14 octobre 1952, et de Madame Evelyne LEVASSEUR, née à Lisieux (14100) le 28 juillet 1956 aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier JOURDAIN, Notaire à BERNAY le 29 septembre 2008, enregistré à SIE EVREUX SUD le 7 octobre 2008, bordereau numéro 2008/1 folio 325, case 1, moyennant le prix principal de DEUX CENT VINGT MILLE Euros (220.000 €) s'appliquant, savoir :

- Aux éléments incorporels pour CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE Euros (185.000 €)
- Aux éléments corporels pour TRENTE CINQ MILLE Euros (35.000 €)
- Et aux marchandises pour ZERO EUROS (0,00 €)

Lequel prix a été payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Les formalités de publicité légale ont été régulièrement accomplies lors de cette acquisition.

#### ORIGINE ANTERIEURE

Le VENDEUR précise qu'à sa connaissance les mutations effectuées tant à son profit qu'à celui de ses auteurs successifs ne sont susceptibles d'aucune annulation, rescision, résolution, révocation et d'une manière générale d'aucune remise en cause.

### **3) 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 mars** :

	<b>Du 1<sup>er</sup> Avril 2020 au 31 Mars 2021</b>	<b>Du 1<sup>er</sup> Avril 2021 au 31 Mars 2022</b>	<b>Du 1<sup>er</sup> Avril 2022 au 31 Mars 2023</b>
<b>Chiffre d'affaires HT</b>	<b>922.558 €</b>	<b>831.561 €</b>	<b>706.305 €</b>
<b>Chiffre d'affaires TTC</b>	<b>973 278 €</b>	<b>877 297 €</b>	<b>745 152 €</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>39.480 €</b>	<b>40.483 €</b>	<b>8 524 €</b>
<b>Résultat comptable</b>	<b>30.833 €</b>	<b>32 319 €</b>	<b>5.544 €</b>

Le « VENDEUR » déclare que les chiffres d'affaires réalisés du **1<sup>er</sup> avril 2023 au 31 décembre 2023**, ont été les suivants, ainsi qu'il résulte de l'attestation établie par l'expert-comptable du VENDEUR, savoir :

MOIS	CA HT	CA TTC
AVRIL 2023	61 393 €	64 770 €
MAI 2023	59 850 €	63 142 €
JUIN 2023	60 403 €	63 725 €
JUILLET 2023	56 970 €	60 103 €
AOUT 2023	28 461 €	30 026 €
SEPTEMBRE 2023	56 858 €	59 985 €
OCTOBRE 2023	51 483 €	54 315 €
NOVEMBRE 2023	46 678 €	49 245 €
DECEMBRE 2023	82 919 €	87 480 €
<b>TOTAL</b>	<b>505 015 €</b>	<b>532 791 €</b>

**L'ACQUEREUR** déclare avoir eu connaissance dès avant ce jour de l'attestation de chiffre d'affaires pour la période du **1<sup>er</sup> avril 2023 au 31 décembre 2023**.

Le **VENDEUR** déclare que le chiffre d'affaires a été réalisé en traiteur pour environ **10.000 €** pour les repas extérieurs lors du dernier bilan clos au **31 mars 2023**.

Le **VENDEUR** déclare également fournir :

- le magasin « **LES PETITES DOUCEURS** » à hauteur de **30 € hebdomadaire**
- les magasins de la passion à hauteur de **5.000 € par an**.

Sont demeurées ci-jointes (**ANNEXE 5**) :

. L'attestation en date du 8 janvier 2024 établies par le **CABINET LIME ET ASSOCIES**, Expert-comptable à **LOUVIERS (27400)**, Rue du Port.

. La copie du bilan de l'exercice clos le 31 mars 2023 avec n-1.

« **LE VENDEUR** » déclare :

. que la clôture de l'exercice en cours aura lieu le 31 mars 2024,

. que depuis le 1er Avril 2023, 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 1er Avril 2023, 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 1er Avril 2023 à ce jour, en l'absence d'établissement de ses comptes à ce jour.

. que sa comptabilité est tenue actuellement par le **CABINET LIME ET ASSOCIES** sis à **LOUVIERS (27400)**, Rue du Port) téléphone 02.32.40.15.85, mail : [contact@cabinetlime.com](mailto:contact@cabinetlime.com)

« 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.

« LE VENDEUR » s'engage à remettre à « L'ACQUEREUR » ou à son Expert-Comptable une copie du bilan de clôture dans les trois mois de l'établissement de ce dernier, et ceci sans aucune autre demande de la part de « L'ACQUEREUR ».

#### 4) SUR LES INSCRIPTIONS

Il résulte d'un état des inscriptions du chef du « VENDEUR » délivré le 05 janvier 2024 par le Greffe du Tribunal de Commerce de BERNAY dont copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes (ANNEXE 6), que le fonds faisant l'objet de la présente promesse n'est grevé d'aucune inscription, à l'exception de :

. D'une inscription de privilège de nantissement prise le 19 mars 2018 numéro 19, au profit de la **BANQUE CIC NORD OUEST** sise à LILLE (59000), 33 Avenue Le Corbusier, en vertu d'un acte notarié en date du 19 février 2018, pour sûreté de la somme de QUATRE CENT QUARANTE QUATRE MILLE Euros (444.000 €) (principal et accessoires).

. D'une inscription de privilège de vendeur prise le 19 mars 2018 numéro 4, au profit de la **BANQUE CIC NORD OUEST** sise à LILLE (59000), 33 Avenue Le Corbusier, en vertu d'un acte notarié en date du 19 février 2018, pour sûreté de la somme de QUATRE CENT QUARANTE QUATRE MILLE Euros (444.000 €) (principal et accessoires).

. D'une inscription de **crédit-bail** prise en date du 09 août 2019 numéro 479 au profit de la société **DIAC** sise à NOISY LE GRAND (93168), 14 Avenue du Pavé Neuf concernant le matériel suivant : RENAULT KANGOO EXPRESSE VF1FW51K163758204.

**Le VENDEUR déclare que le crédit-bail est à ce jour terminé et ne plus être en possession du véhicule.**

. D'une inscription de **crédit-bail** prise en date du 17 mars 2021 numéro 189 au profit du **CREDIT MUTUEL LEASING** sise à PARIS LA DEFENSE (92988) pour sûreté de la somme de 48.330 € concernant le matériel suivant : PEUGEOT BOXER FOURGON TOLE 335 L2H2 BLUE HDI 140 S&S ASPHALT VF3Y CBNFB12P56793.

**Le VENDEUR déclare que le crédit-bail est à ce jour terminé et ne plus être en possession du véhicule.**

A l'expiration des délais légaux d'opposition, le VENDEUR s'engage à rapporter, dans les meilleurs délais, la mainlevée de ces inscriptions. Il en supportera le coût.

« 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 déclare qu'aucune inscription de quelque nature qu'elle soit n'a été prise sur le FONDS de COMMERCE présentement vendu et ce, depuis le 05 janvier 2024.

### 5) 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 :

Nom Prénom Date de naissance	Date Embauche  Date Ancienneté	Qual  Coef.	Type de contrat	Salaire brut de base en euros en décembre 2023	Salaire régulé en décembre 2023 y compris majorations, heures supplémentaires etc..
Pierre Alexandre CAILLAUX 14/11/1998	09/07/2022	CHARCUTIER NIVEAU III ECHELON B	CDI A TEMPS COMPLET	2.199,21 €	3.634,22€ pour 191,00 heures payées en ce compris les heures mensuelles majorées à 25% et 200% + prime annuelle
Sébastien QUESNE  09/1977	19/02/2018  05/06/2003	CHARCUTIER NIVEAU IV ECHELON B	CDI A TEMPS COMPLET	2.362,11 €	4.080,03 € pour 197,00 heures payées en ce compris les heures mensuelles majorées à 25% et 200 % + prime annuelle
Clément BLANCHE	06/12/2021	BOUCHER NIVEAU III ECHELON C	CDI A TEMPS COMPLET	2.047,54 €	3.441,07 € pour 191 heures payées en ce compris les heures mensuelles majorées à 25 % et 200 % + prime annuelle

Il est ici précisé que :

-Monsieur **Yann PEGE**, en qualité d'apprenti boucher, en contrat d'apprentissage du 01/08/2021 au 31/07/2023, ne fait plus partie du personnel depuis le 31 juillet 2023.

Motif : fin de contrat d'apprentissage.

-Monsieur **Clément BLANCHE**, en qualité de boucher, en CDI à temp complet depuis le 06 décembre 2021, salaire mensuel brut de base : 2.047,54 €, ne fait plus partie du personnel depuis le 13 janvier 2024.

Motif : démission.

Sont demeurées annexées le contrat de travail de Monsieur CAILLAUX et l'avenant au contrat de travail de Monsieur QUESNE (le VENDEUR et le cabinet comptable ne sont pas en possession du contrat de travail initial) et les bulletins de salaires des douze derniers mois de Monsieur CAILLAUX et Monsieur QUESNE ainsi que la lettre de démission de Monsieur Clément BLANCHE (ANNEXE 7).

«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'avèreraient 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 ;

\* 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 boucherie, 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 VENDEUR déclare ne pas être en possession du 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.

LE VENDEUR verse ce jour entre les mains de l'ACQUEREUR, les droits aux congés payés acquis et non pris par lesdits salariés ainsi que les sommes correspondantes aux primes de fin d'année, outre le montant des charges sociales y afférentes, jusqu'au jour de l'entrée en jouissance. Il remboursera de même à l'ACQUEREUR sur présentation des justificatifs, la quote-part de la prime de fin d'année, qui sera due aux salariés en ce compris le montant des charges sociales y afférentes.

\* 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 ;

\* 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 pas, 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'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*

Pendant une durée de deux ans à compter de la réalisation de la cession du fonds de commerce objet des présentes, une garantie de passif social est consentie par « LE VENDEUR » à « L'ACQUEREUR » dans les termes suivants. 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.

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 de UN (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, mais si le litige résulte de la période d'exploitation du VENDEUR, il pourra demander à ce dernier à se faire garantir des frais et honoraires exposés par ses soins.

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.

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.

**Copie des lettres de renonciation demeure ci-jointe et annexée aux présentes (ANNEXE 8).**

## 6) SUR LES HORAIRES D'OUVERTURE

« LE VENDEUR » déclare :

Jours et Heures d'ouverture	Du Mardi au Samedi de 7h30 à 19h00
Congé hebdomadaire	Dimanche et lundi
Congés annuels	3 semaines par an 1 semaine en février et 2 semaines en août.  <b>LE VENDEUR déclare que depuis la signature de l'avant-contrat, le fonds de commerce a été fermé 2 semaines en août 2023.</b>  Les jours fériés travaillés : tous les jours fériés sauf Noël et 1 <sup>er</sup> janvier

**L'ACQUEREUR déclare avoir été informé des conséquences potentielles des mesures de confinement et notamment du risque de baisse d'activité durable pouvant résulter de la pandémie de COVID 19.**

## 7) SUR LES CONTRATS EN COURS

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

« LE VENDEUR » déclare, qu'à ce jour, il n'existe aucun contrat de location ni aucun contrat de crédit-bail à l'exception :

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

Le VENDEUR déclare :

**-ne plus être en possession du véhicule PEUGEOT BOXER FOURGON et avoir d'ores et déjà soldé le crédit-bail régularisé avec la société CREDIT MUTUEL LEASING.**

**-avoir restitué le véhicule VOLKSWAGEN auprès du centre AUTO CONCEPT AUDI ROUEN.**

### b) Contrats avec les 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 et téléphone,

-CULLIGAN (contrat d'entretien adoucisseur) 24,95 € TTC / mois pour une durée indéterminée à compter du 01/04/2018 et résiliable par lettre recommandée avec AR sous réserve de respecter un préavis de 3 mois,

-ELIS – contrat d'abonnement service pour les serviettes, tabliers, torchons,

-contrat de dératisation avec la société « NORMANDIE DERATISATION » : intervention ponctuelle 2 à 3 fois par an.

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

- edf/gaz, eau et téléphone
- du bail commercial
- contrat CULLIGAN
- contrat de dératisation avec la société « NORMANDIE DERATISATION » : intervention ponctuelle 2 à 3 fois par an.

LE VENDEUR déclare avoir résilié dès avant ce jour les contrats non repris par l'ACQUEREUR et dégage l'ACQUEREUR et le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard.

« 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, portages, marchés**

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 aucune vente sur les marchés ou en dehors de la boutique.

Cette déclaration étant tenue pour essentielle et déterminante de la valeur donnée au fonds, « LE VENDEUR » déclare être parfaitement informé que toute inexactitude, omission 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 par « LE VENDEUR » de rembourser la fraction des droits, frais et honoraires correspondants.

Les parties aux présentes déclarent que le prix de la présente vente est réputé avoir été établi :

. en considération notamment du chiffre d'affaires correspondant aux fournitures et ventes assimilées ;

. en raison de l'absence de garantie de pérennité sus-énoncée, liée notamment à l'absence de contrats écrits pour ces livraisons ;

. au regard de l'exactitude des déclarations du « VENDEUR » faites à ce sujet.

**d) Autres contrats**

« LE VENDEUR » déclare que 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 les 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.

A ce sujet, le VENDEUR déclare être assuré auprès de la compagnie « MMA », agence sise à BERNAY (27300), 2 Rue Gambetta, référence contrat n°A 144775166.

En application de l'article L121-10 du Code des assurances, il est stipulé que :

*« En cas de décès de l'assuré ou d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'héritier ou de l'acquéreur, à charge par celui-ci d'exécuter toutes les obligations dont l'assuré était tenu vis-à-vis de l'assureur en vertu du contrat.*

*Il est loisible, toutefois, soit à l'assureur, soit à l'héritier ou à l'acquéreur de résilier le contrat. L'assureur peut résilier le contrat dans un délai de trois mois à partir du jour où l'attributaire définitif des objets assurés a demandé le transfert de la police à son nom.*

*En cas d'aliénation de la chose assurée, celui qui aliène reste tenu vis-à-vis de l'assureur au paiement des primes échues, mais il est libéré, même comme garant des primes à échoir, à partir du moment où il a informé l'assureur de l'aliénation par lettre, tout autre support durable ou moyen prévu à l'article L. 113-14.*

*Lorsqu'il y a plusieurs héritiers ou plusieurs acquéreurs, si l'assurance continue, ils sont tenus solidairement du paiement des primes.*

*Il ne peut être prévu le paiement d'une indemnité à l'assureur dans les cas de résiliation susmentionnés.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables au cas d'aliénation d'un véhicule terrestre à moteur. »*

**8) 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, sont sa propriété, qu'ils ne sont grevés d'aucune clause de réserve de propriété ou d'aucun nantissement, qu'ils ne font l'objet d'aucune saisie ni de confiscation.

Il ajoute que :

- que toutes les installations dudit fonds de commerce sont en état de marche, notamment distribution d'eau, d'électricité, de chauffage et de téléphone ;
- que toutes les installations sont en conformité avec la législation en vigueur ;

- qu'aucune mesure visant la mise en conformité des matériels, agencements, installations, ne lui a été notifiée par les services compétents.

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.

**En accord entre les parties, le matériel sera vérifié ce jour par l'ACQUEREUR.**

**En cas de dysfonctionnement d'un appareil, L'ACQUEREUR devra en informer le rédacteur des présentes et LE VENDEUR au plus tard mardi 16 janvier 2024 à 9h00. Le VENDEUR s'engage à le réparer et à ses frais.**

**A compter du mardi 16 janvier 2024 9h01, l'ACQUEREUR ne pourra plus contester et sera considéré ayant repris le matériel en bon état de fonctionnement.**

**Le VENDEUR déclare, ce jour, que la glace d'une des vitrines murales dans la boutique est cassée. Le VENDEUR s'engage à ses frais à la remplacer par la société MOULIN VERRE au plus tard le 31 mars 2024.**

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

« LE VENDEUR » déclare qu'il n'existe aucun matériel en dépôt.

**Sur les extincteurs, la balance électronique, les portes automatiques et la caisse**

***a) Extincteurs***

« LE VENDEUR » déclare que la vérification des extincteurs a eu lieu le **29 juin 2023** par la société SECURIFEU ainsi qu'il en justifie ce jour à « L'ACQUEREUR ».

***b) Balances***

« LE VENDEUR » déclare avoir réalisé la vérification des balances en date du **8 décembre 2022** par la société LOUVEL PESAGE sise à PONT AUDEMER.

***c) Caisse enregistreuse***

« LE VENDEUR » déclare que la caisse enregistreuse est aux normes 2018.

***d) Sur les portes automatiques***

Le VENDEUR déclare ne plus avoir de contrat de maintenance des portes automatiques avec la société PORTALP France.

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que la date de dernière vérification des portes automatiques a eu lieu le 09 juin 2023.

***e) Conduits de fumée, de ventilation et d'évacuation***

« 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.

« LE VENDEUR » déclare que les conduites d'évacuation des eaux usées sont aux normes et correctement entretenues. « LE VENDEUR » déclare que le bac à graisse est aux normes, qu'il est régulièrement vidé par un professionnel compétent et que la dernière vidange du bac à graisse a eu lieu il y a moins de douze mois.

A cet effet, « LE VENDEUR » déclare avoir installé un bac à graisse et sollicité la société « SOS VIDANGE » sise à BERNAY en date du 13 septembre 2023 afin de récupérer les graisses avant le rejet des eaux usées dans les canalisations.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé de l'obligation de disposer d'un système de récupération des graisses avant le rejet des eaux usées dans les canalisations.

*f) Matériel équipé en gaz propulseur*

« L'ACQUEREUR » déclare être parfaitement informé de la réglementation concernant les gaz propulseurs dans les matériels produisant du froid.

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.

. qu'en cas de volonté de se mettre aux normes, il devra être fait appel à un frigoriste qui récupérera le gaz R22 et procédera, dans la plupart des cas, au remplacement du groupe et des évaporateurs de manière que ces matériels fonctionnent avec un fluide frigorigène de substitution.

Il déclare faire son affaire personnelle de la réglementation relative aux fluides frigorigènes, de manière que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

**9/ : SUR LES DIAGNOSTICS / VERIFICATIONS / ETAT DES RISQUES/ACCESSIBILITE/HYGIENE**

*Il est ici rappelé que les diagnostics sont obligatoires pour le commerce ainsi que l'habitation du moment où il y a un bail à usage de commerce et d'habitation.*

a) Si partie habitation

**Diagnostic plomb (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 1er janvier 1949, la réglementation relative au saturnisme s'appliquera.

A cet effet, la société ADI EXPERTISE sise à BROGLIE (27270), 9 Rue Bruno Leclercq est intervenu en date du 07 décembre 2023.

**Conclusion :**

***Des revêtements non dégradés, non visibles (classe 1) contenant du plomb ont été mis en évidence.***

***Classe 1 : cage d'escalier au rez-de-chaussée : mur – bois – peinture***

***Classe 1 : Palier n°1 (1<sup>er</sup>) : porte n°1 – bois – peinture***

***Classe 1 : Palier n° 1 (1<sup>er</sup>) : porte n°2 – bois – peinture***

*Classe 1 : Palier n°1 (1<sup>er</sup>) : plafond – bois – peinture*  
*Classe 1 : cuisine (1<sup>er</sup>) : porte – bois – peinture*  
*Classe 1 : Séjour (1<sup>er</sup>) : porte n°1 – bois – peinture*  
*Classe 1 : séjour (1<sup>er</sup>) : mur – bois – peinture*  
*Classe 1 : séjour (1<sup>er</sup>) : porte n°2 – bois- peinture*  
*Classe 1 : chambre n°1 (2<sup>ème</sup>) : porte – bois – peinture*  
*Classe 1 : chambre n°2 (2<sup>ème</sup>) : porte n°1 – bois – peinture*  
*Classe 1 : Placard (2<sup>ème</sup>) : mur – plâtre – peinture*  
*Classe 1 : Placard (2<sup>ème</sup>) : porte - bois – peinture*

*Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2 afin d'éviter leur dégradation future.*

### Diagnostic 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.

A cet effet, le **BUREAU VERITAS** sis à HEROUVILLE SAINT CLAIR (14200), 4 Place de Boston, Immeuble Ambassadeur est intervenu en date du **23 octobre 2023**.

### *Conclusion :*

*Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.*

### Diagnostic électricité

Le VENDEUR déclare que le **BUREAU VERITAS** sis à HEROUVILLE SAINT CLAIR (14200), 4 Place de Boston, Immeuble Ambassadeur est intervenu en date du **23 octobre 2023** pour vérifier les installations électriques.

Le VENDEUR déclare qu'il s'engage à changer un contacteur principal du compteur électrique au plus tard le **31 mars 2024**.

### Diagnostic gaz

Le VENDEUR déclare que le **BUREAU VERITAS** sis à HEROUVILLE SAINT CLAIR (14200), 4 Place de Boston, Immeuble Ambassadeur est intervenu en date du **23 octobre 2023** pour vérifier l'installation gaz.

Le VENDEUR déclare voir fait le nécessaire dès avant ce jour pour remédier aux non-conformités.

### Diagnostic DPE

Le VENDEUR déclare que le **BUREAU VERITAS** sis à HEROUVILLE SAINT CLAIR (14200), 4 Place de Boston, Immeuble Ambassadeur est intervenu en date du **23 octobre 2023**.

**Conclusion :**

+**consommations énergétiques : bâtiment classé « F »**  
+**émission de gaz à effet de serre : bâtiment classé « D »**

b) sur le fonds de commerce

+**Le VENDEUR déclare avoir fait réaliser par le BUREAU VERITAS les diagnostics suivants :**

**Diagnostics amiante**

A cet effet, la **BUREAU VERITAS** sis à HEROUVILLE SAINT CLAIR (14200), 4 Place de Boston, Immeuble Ambassadeur est intervenu en date du **23 octobre 2023**.

**Conclusion :**

***Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.***

+**Le VENDEUR déclare que le BUREAU VERITAS, a réalisé** à la vérification de l'installation électrique au titre de la protection des Travailleurs et le rapport de VERIFICATION REGLEMENTAIRE EN EXPLOITATION (RVRE) au titre du règlement de sécurité concernant les Etablissements Recevant du Public comme il est indiqué ci-dessus.

+**Le VENDEUR déclare que le BUREAU VERITAS, a réalisé** à la vérification de l'installation de GAZ comme il est indiqué ci-dessus.

Copie de l'ensemble des diagnostics demeure ci-jointe et annexée aux présentes (**ANNEXE 9**).

**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.

**Sur les risques et pollution**

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 et pollution sera annexé à l'acte de cession (ANNEXE 10).

**INFORMATIONS :****Risques naturels :**

Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques naturels.

**Risques technologiques :**

Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

**Risques miniers :**

Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

**Pollution des sols :**

La parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

**Bruit :**

La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

**ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL.****Argile : 1/3**

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau.

De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations artificielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition faible : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives sont nécessaires.

Pollution des sols (500 m)

Les pollutions de sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de la parcelle, sont identifiés :

- 10 sites référencés dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- 24 sites potentiellement pollués, référencés dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).

Inondation :

Le bien objet de la présente vente est situé sur une commune figurant dans un atlas des zones inondables (AZI) qui modélisent les risques potentiels à partir des dernières inondations connues.

**ANNEXE 2 : LISTE DES ARRETES CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE**

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : **14**

Inondation et/ou Coulées de Boue : **9**

Mouvement de Terrain : **4**

Effondrement et/ou Affaissement : **1**

**ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DU BIEN**

- base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement
- Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

**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).

**Etablissement recevant du public (sous réserve de toute modification de la réglementation à intervenir)**

« 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.

**« LE VENDEUR » déclare n'avoir déposé aucun dossier Ad'Ap mais déclare que les locaux, objet de la présente vente, sont aux normes d'accessibilité.**

**« LE VENDEUR » déclare, sous sa responsabilité, avoir transmis à la Mairie de BERNAY, service urbanisme, en date du 15 décembre 2023, une attestation accessibilité dont copie de la preuve de dépôt de la lettre recommandée avec avis de réception demeure ci-jointe et annexée aux présentes (ANNEXE 11)**

**L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et décharge le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard.**

#### **Registre d'accessibilité**

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé des dispositions du décret du 28 mars 2017, des arrêtés des 19 avril 2017 et 22 octobre 2017 concernant l'élaboration d'un registre d'accessibilité destiné à la clientèle de chaque établissement recevant du public.

Le registre contient :

- 1°) une information complète sur les prestations fournies dans l'établissement ;
- 2°) la liste des pièces administratives et techniques relatives à l'accessibilité de l'établissement aux personnes handicapées
- 3°) la description des actions de formation des personnels chargés de l'accueil des personnes handicapées et leurs justificatifs

#### **Sur les normes d'hygiène:**

« LE VENDEUR » déclare :

. Que le fonds de commerce dont 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.**

#### **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.

En outre, « LE VENDEUR » déclare :

- n'avoir consenti, dès avant ce jour, aucune autre promesse de vente, actuellement en cours de réalisation ou de procédure.
- **Avoir entretenu les locaux où est exploité le fonds objet des présentes en bon état d'entretien et de réparation ;**
- Avoir informé « L'ACQUEREUR » dès sa survenance de tout évènement important modifiant les conditions de jouissance des locaux ;
- Avoir libéré et remis lesdits locaux libres de toute occupation, ainsi que leurs accessoires ou dépendances quelconques.

#### **11) SUR LA MISE AU COURANT**

**Conformément au compromis de vente, « LE VENDEUR » devait accueillir « L'ACQUEREUR » dans le fonds de commerce présentement vendu, pendant un délai de QUINZE (15) jours.**

**A la demande de l'ACQUEREUR, LE VENDEUR a accompagné l'ACQUEREUR pendant une durée de QUATRE (04) jours.**

**L'ACQUEREUR déclare avoir essayé le matériel lors de cette mise au courant.**

#### **12) SUR L'INTERDICTION DE CONCURRENCE**

Comme condition essentielle de la présente cession sans laquelle elle n'aurait pas lieu, "LE VENDEUR", s'il s'agit d'une personne physique, ou les associés du « VENDEUR » s'il s'agit d'une personne morale, 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 promesse, de s'intéresser même à titre d'associé, simple commanditaire ou salarié, dans un commerce de cette nature, de créer ou de livrer des dépôts ou encore de faire du portage ou des livraisons soit pour le compte de communautés soit pour le compte de clients divers, pendant une durée de **SEPT (7) ANNEES**, à compter du jour de l'entrée en jouissance de "L'ACQUEREUR", dans un rayon de **VINGT (20) KILOMETRES** 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 que ces derniers auraient de faire cesser cette contravention, la présente clause étant applicable aux 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.

Le « VENDEUR » reconnaît que le Prix de base a été convenu en tenant compte des présents engagements dont la conclusion constitue pour « L'ACQUEREUR » une condition déterminante de l'acquisition du fonds de commerce dans les conditions prévues aux 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) VEHICULE**

**Il est ici précisé qu'aucun véhicule n'est repris par « L'ACQUEREUR ».**

**15) SUR LE TABLEAU D'EVALUATION DES RISQUES**

« LE VENDEUR » déclare avoir établi, conformément à la réglementation, le tableau d'évaluation des risques professionnels auxquels les salariés sont exposés dans l'exercice de leur activité professionnelle.

« LE VENDEUR » remet ce jour ledit document à « L'ACQUEREUR ».

**16) SUR LES DECLARATIONS PRELABLES DE PROFESSION**

« LE VENDEUR » déclare ne pas avoir effectué de déclarations auprès des organismes compétents concernant **la vente d'alcool à emporter (petite licence)**

**17) 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, omission 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 141-2 et L 141-3 du Code de commerce, des articles 1604 et suivants du Code civil, 1625, 1626 et suivants du Code civil, sans préjudice de toute autre action ouverte à « L'ACQUEREUR » par la législation en vigueur.

## **TITRE II – OBLIGATIONS DE « L'ACQUEREUR »**

### **1) 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.

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.

Interrogé par le rédacteur des présentes sur le fonctionnement de ces matériels, qu'il a pu vérifier personnellement au cours de la mise au courant, il déclare n'avoir aucune remarque à faire à ce sujet.

Comme il est indiqué ci-dessus, le matériel sera vérifié ce jour par l'ACQUEREUR.

En cas de dysfonctionnement d'un appareil, L'ACQUEREUR devra en informer le rédacteur des présentes et LE VENDEUR au plus tard mardi 16 janvier 2024 à 9h00. Le VENDEUR s'engage à le réparer et à ses frais.

A compter du mardi 16 janvier 2024 9h01, l'ACQUEREUR ne pourra plus contester et sera considéré ayant repris le matériel en bon état de fonctionnement.

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 – Comptes prorata**

"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 Foncière des Entreprises (CFE) 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 CFE 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 ;

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

. les charges afférentes aux contrats d'entretien et d'exploitation s'ils sont repris par « 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 15 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 assujéti.

**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.

## **2) 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.

### **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) Vente de boissons alcoolisées à emporter**

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé que par application de l'article L 3341-4 du Code de la Santé Publique, il doit proposer à la vente des éthylo-tests à proximité des étalages de boissons alcoolisées.

« L'ACQUEREUR » déclare être parfaitement informé de la nécessité, en cas de vente de boissons à emporter, d'obtenir de la commune de **BERNAY** 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.

### **4) 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.

### **5) Sur les assurances**

« L'ACQUEREUR » déclare s'être assuré 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 ».

A cet effet, L'ACQUEREUR déclare être assuré auprès de la compagnie d'assurance « MMA », agence sise à BERNAY (27300), 2 Rue Gambetta, contrat multirisque professionnelle MMA PRO-PME n° 149072958.

#### **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.

« L'ACQUEREUR » reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes qu'il ne pourra obtenir l'agrément pour l'utilisation des tickets restaurant qu'à l'issue des formalités suite à l'achat du fonds de commerce, objet de la présente cession.

#### **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.

### **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.

« LE VENDEUR » s'oblige, ainsi qu'il y est tenu par la loi, à mettre lesdits livres de 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 141-2, L 141-3, L 141-4 et L 143-21 du Code de Commerce, , 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**

Sont demeurées ci-après annexées au présent acte les pièces suivantes (**ANNEXE 12**), dont L'ACQUEREUR reconnaît avoir eu connaissance :

-un extrait de plan cadastral

-un certificat d'urbanisme de simple information délivré par Monsieur le Maire de la Commune de **BERNAY** le 24 juillet 2023, sous le numéro CU 027 056 23 Z0153.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

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

La cession ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'organe délibérant n'ayant pas adopté de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure instituée par le décret numéro 2007-1827 du 26 décembre 2007, ainsi qu'il en résulte d'un mail adressé par la Mairie de **BERNAY** en date du 20 juin 2023 dont copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes (**ANNEXE 13**).

##### **3) PROPRIETE JOUISSANCE**

"L'ACQUEREUR" sera propriétaire du fonds de commerce présentement cédé et en a la jouissance également à compter de ce jour soit le **15 janvier 2024**.

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

**4) PRIX DE CESSION DU FONDS ET PAIEMENT DU PRIX****PRIX DE CESSION**

La cession a lieu, compte tenu des déclarations sus-énoncées et des engagements pris par les parties, moyennant le prix principal de **TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE Euros (380.000 €)** :

S'appliquant, savoir :

- aux éléments incorporels (clientèle, achalandage, droit au bail) pour TROIS CENT QUARANTE DEUX MILLE Euros	342.000 €
- aux éléments corporels (meubles meublants, matériels, agencements) pour TRENTE HUIT MILLE Euros	38.000 €

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.

**PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

Lequel prix de **TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE Euros (380.000 €)** a été payé comptant à l'instant même au vendeur, ainsi qu'il en résulte de la comptabilité de la SAS « B COMMERCES & ENTREPRISES », rédacteur des présentes et séquestre de la façon suivante :

-à concurrence de DIX MILLE Euros (10.000 €) au moyen des deniers personnels de l'ACQUEREUR,

-à concurrence de TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE Euros (370.000 €) au moyen d'un prêt consenti par la banque « CIC NORD OUEST », ci-après plus amplement dénommée, qualifiée et domiciliée, au moyen d'un prêt d'un même montant dont il sera question ci-après, consenti à la société dénommée « BOUCHERIE DU CENTRE ».

**QUITTANCE ET SUBROGATION**

Lequel prix de TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE Euros (380.000 €) est payé comptant, sous condition de séquestre, à l'instant même au VENDEUR, ainsi qu'il en résulte de la comptabilité de de la SAS B COMMERCES & ENTREPRISES rédacteur des présentes, qui le reconnaît et en consent quittance de façon définitive et sans réserve de la façon suivante :

-à concurrence de DIX MILLE Euros (10.000 €) à l'ACQUEREUR,

-à concurrence de TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE Euros (370.000 €) à la banque CIC NORD OUEST.

Sous réserve de la subrogation au profit à la Banque.  
**DONT QUITTANCE**

**PROMESSE D'EMPLOI**

L'ACQUEREUR déclare que la somme de TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE Euros (370.000 €) qu'il vient d'emprunter est destinée à payer en partie le prix de la cession.

En raison de cette destination, l'ACQUEREUR s'oblige, lors du paiement, à déclarer l'origine des fonds, afin de faire acquérir au prêteur, la subrogation prévue par l'article 1346-2 du Code civil, dans tous les droits, privilège, action résolutoire et inscription du vendeur.

### **DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS**

L'ACQUEREUR déclare que la somme qu'il vient ainsi de payer lui provient en partie du prêt qui lui a été fait ci-dessus par la Banque.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers la Banque.

### **INTERVENTION et PRET par la Banque** **« CIC NORD OUEST »**

Aux présentes est à l'instant intervenue :

Madame **Béatrice BUNO**, Juriste au sein de la société « B COMMERCES & ENTREPRISES », agence sise à ELBEUF (76500), 10 Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, ayant son siège social à ROUEN (76000), 57 Avenue de Bretagne, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes, par :

Monsieur Xavier SAUVALLE, représentant la BANQUE CIC NORD OUEST, Société anonyme au capital de 230 294 872 Euros, ayant son siège social 33 Avenue Le Corbusier – 59000 LILLE, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Madame Anne Sophie VAN HOOVE en l'étude de Maître VERMUNT, notaire à LILLE, le 02 décembre 2019, agissant en sa qualité de Directeur Général de ladite Banque pour avoir été nommé à cette fonction par décision du Conseil d'Administration réuni le 02 octobre 2019, pouvoirs l'autorisant entre autres à consentir au profit de telles personnes physiques ou morales toute substitution partielle ou totale de ces pouvoirs.

Aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LILLE du 15 décembre 2023 dont copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes (**ANNEXE 14**).

Madame Béatrice BUNO, es qualités, après avoir pris connaissance de la vente qui précède, déclare au nom de la Banque « CIC NORD OUEST », qu'elle représente, prêter à la société dénommée « BOUCHERIE DU CENTRE », EMPRUNTEUR, qui accepte, la somme totale de TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE Euros (370.000 €) destinée au paiement partiel du prix de la présente vente.

### **CONTRAT DE PRET**

La société dénommée « BOUCHERIE DU CENTRE », susnommée, emprunteur, représentée par Monsieur Gaylord QUAGHEBEUR, es qualité, déclare que le contrat de prêt de 370.000 € consenti par la banque CIC NORD OUEST, a été signé dès avant ce jour.

La société dénommée « BOUCHERIE DU CENTRE », représentée par Monsieur Gaylord QUAGHEBEUR, es qualité, déclare être en possession d'un original dudit contrat de prêt, lequel demeure ci-joint et annexée aux présentes (**ANNEXE 15**).

Il est toutefois rappelé les conditions particulières :

**CONDITIONS PARTICULIERES****Caractéristiques du prêt :**

Montant 370.000 €

**Conditions financières :**

Taux d'intérêt	4,150 %
Nature du taux	Fixe
TEG	5,99 %
Durée	84 mois
Montant échéance	5.186,65 € avec assurance
Nombre d'échéance	84
Date prévisionnelle de la première échéance	05/02/2024
Date d'exigibilité du prêt :	05/01/2031

**ASSURANCE EMPRUNTEUR**

Monsieur Gaylord QUAGHEBEUR

Décès/Perte Totale et Irréversible d'Autonomie : 100 %

Incapacité temporaire totale de travail supérieur à 90 jours et invalidité permanente totale : 100 %

Copie de la demande d'adhésion valant certificat de garantie demeure ci-jointe et annexée aux présentes (ANNEXE 16).

**GARANTIES**

\*Caution solidaire : Monsieur Gaylord QUAGHEBEUR, **pris par acte séparé.**

Le montant garanti par le présent cautionnement est de 111.000 € incluant principal, intérêts et, le cas échéant, pénalités ou intérêts de retard et sa durée est de 105 mois.

\*Garantie Bpifrance Financement GARANTIE à hauteur de 70 % :, **pris par acte séparé.**

\*Lettre de blocage de compte courant d'associé

Engagement de Monsieur Gaylord QUAGHEBEUR à bloquer son compte courant dans l'EURL BOUCHERIE DU CENTRE à hauteur de 50.000 € pour une durée de 84 mois, **pris par acte séparé.**

\*Subrogation dans le privilège du vendeur

Le VENDEUR subroge expressément ladite Banque dans le privilège du vendeur institué par l'article L141-5 du Code de commerce et action résolutoire résultant de la présente vente conformément aux dispositions de l'article 1346-2 du Code civil, à concurrence de la somme de TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE Euros (370.000 €) correspondant au paiement effectué.

Cette subrogation est consentie par le VENDEUR es qualité, par préférence et antériorité à lui-même et à tous les autres.

En conséquence, à la sûreté et garantie du paiement par subrogation ci-dessus constatée, du prix de la présente vente, en principal, intérêts, frais et accessoires, le fonds présentement vendu demeure affecté par privilège spécial en premier rang et sans concurrence, expressément réservé au profit de la Banque « CIC NORD OUEST », créancier subrogé, avec tous les éléments qui en dépendent. Le représentant de la Banque déclare accepter et réserver formellement au profit de celui-ci l'action résolutoire stipulée par l'article 1654 du Code civil.

En conséquence, à défaut de remboursement du prêt consenti par ladite Banque à l'ACQUEREUR, ainsi qu'il sera ci-après indiqué, ou en cas d'inexécution d'une des obligations de l'ACQUEREUR, la présente vente sera résolue de plein droit, si bon semble à la Banque, et à son profit, un mois après un commandement de payé demeuré infructueux.

#### \*Nantissement

Outre la subrogation dans le privilège du vendeur, à la sûreté et garantie du remboursement :

- de toutes les créances susceptibles de résulter de la réalisation du présent prêt, y compris les décaissements susceptibles d'avoir été effectués à titre d'avance sur ledit prêt, antérieurement à la signature des présentes,
- des intérêts, commissions, frais et accessoires dont le prêt sera productif,
- de l'indemnité de remboursement anticipé, de l'indemnité en cas d'ordre ou de distribution,
- de toutes avances que la Banque serait dans l'obligation de faire, soit pour la régularisation ou le recouvrement de sa créance, soit pour l'entretien ou la conservation de son gage ;

Conformément aux articles L142-1 et suivants du Code de commerce, l'EMPRUNTEUR nantit EN PREMIER RANG ET SANS CONCURRENCE au profit de la banque « CIC NORD OUEST » le fonds de commerce acquis aux présentes et ci-dessus désigné.

Ce nantissement garantira au profit de la Banque, la somme principale de TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE Euros (370.000 €) augmentée de tous intérêts, commissions, frais et accessoires.

#### CONDITIONS GENERALES

L'emprunteur dispense le rédacteur des présentes de relater les conditions générales pour en avoir pris connaissance dès avant ce jour et faisant partie intégrante du contrat de prêt ainsi que le tableau d'amortissement prévisionnel qui demeure ci-jointe et annexée aux présentes (**ANNEXE 15**).

#### DELIVRANCE D'UN ORIGINAL

Il sera délivré au PRETEUR, un exemplaire original dûment enregistré du présent acte.

#### INSCRIPTIONS

Les inscriptions de privilège du vendeur avec réserve de l'action résolutoire et de nantissement au profit de la Banque devront être prises dans les TRENTE (30) jours de la signature au Greffe du Tribunal de Commerce de **LISIEUX**.

## 5) SUR LES MARCHANDISES

Il est ici précisé qu'aucune marchandise n'est repris par l'ACQUEREUR.

## 6) SEQUESTRE

En attendant l'accomplissement des formalités à remplir sur la présente vente et jusqu'à l'expiration des délais légaux d'opposition, les Parties conviennent de déposer la somme de TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE Euros (380.000 €) représentant le prix de vente du Fonds entre les mains de la société « **B COMMERCES & ENTREPRISES** » Société par Actions Simplifiée à associé unique au capital de 5.000 € ayant son siège social à ROUEN (76000), 57 Avenue de Bretagne, immatriculée au RCS de ROUEN sous le numéro 827 956 913, et qui a accepté dès avant ce jour par son représentant Monsieur Jean-Charles BREDAR. Les fonds seront séquestrés à la BANQUE CREDIT AGRICOLE, agence sise à ELBEUF, et choisi d'un commun accord et à titre irrévocable comme séquestre amiable du prix de la présente cession.

Monsieur Jean-Charles BREDAR, Président de la société dénommée « **B COMMERCES & ENTREPRISES** », intervenant aux présentes, déclare accepter la mission qui lui est conférée.

La somme ainsi remise au séquestre demeurera affectée à titre de gage et de nantissement au profit de l'Acquéreur pour lui garantir le rapport des mainlevées et radiations de toutes inscriptions, oppositions et autres empêchements quelconques.

Le séquestre ne pourra remettre ladite somme au Vendeur que sur la justification qu'il n'existe aucune inscription grevant le fonds vendu et qu'il n'est survenu dans le délai légal, aucune opposition au paiement du prix.

S'il survient des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers sur le fonds, le séquestre pourra employer la somme détenue par lui au paiement des sommes dues et à celui de tous frais et accessoires.

Tous pouvoirs nécessaires lui sont dès maintenant donnés à cet effet.

Le séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au Vendeur hors la présence et sans le concours de l'Acquéreur, soit la totalité de la somme s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers et des frais, sur justification par le Vendeur de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées et de la radiation des inscriptions.

Le Vendeur se réserve le droit de demander par voie de référé conformément aux dispositions de l'article L 141-15 du Code de commerce l'autorisation de toucher du séquestre une partie des sommes séquestrées en affectant le surplus à la garantie de toute somme due pour telle opposition ou telle inscription qui existera.

Si le prix est insuffisant pour désintéresser tous les créanciers et si le droit de surenchère est exercé, la vente se trouvera remise en cause et le prix restitué à l'Acquéreur. Le séquestre sera valablement déchargé par l'adjudication du fonds de commerce. En l'absence de surenchère, et si les titulaires des droits inscrits et auteurs des oppositions n'acceptent pas d'en donner mainlevée ou de se désister, les fonds seront utilisés pour permettre l'apurement de la situation par l'accomplissement des formalités de distribution.

Ces fonds resteront entre les mains du séquestre à qui les parties confèrent dès à présent mandat irrévocable d'en effectuer la consignation, conformément aux dispositions de l'article L 141-20 du Code de commerce.

Il est expressément convenu que le séquestre ci-dessus désigné est chargé de l'accomplissement des formalités légales, réception des oppositions, purge des inscriptions éventuelles assurant l'incommutabilité de la vente.

Le Vendeur autorise d'ores et déjà le séquestre à prélever cette somme sur les fonds séquestrés.

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

- soit par la remise au Vendeur, hors la présence et sans le concours de l'Acquéreur, des fonds après paiement des créanciers,

- soit par le dépôt des fonds ou valeurs, ordonné à la requête de la partie la plus diligente ou du séquestre, par le Président du Tribunal compétent statuant en référé, soit à la Caisse de Dépôt et Consignations, soit entre les mains d'un séquestre répartiteur désigné par application de la procédure prévue à l'article 1281-1 du Code de procédure civile, conformément à l'article L143-21 du Code de commerce, le nantissement du prix subsistant dans ces deux cas jusqu'à achèvement des formalités de répartition.

#### **RAPPEL DES DELAIS :**

##### **Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers**

<b>Formalités</b>	<b>Délais</b>
-Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales)	+ 15 jours de la cession
-Article L 141-14 du Code de commerce : former opposition au paiement du prix au domicile élu.	+ 10 jours suivant la dernière en date des publications.

##### **Délai lié à la solidarité fiscale**

Il résulte des dispositions du premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts que l'ACQUEREUR d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou minière, peut être rendu responsable avec le VENDEUR du paiement de certains impôts directs, à concurrence de la valeur du fonds et pendant un temps déterminé.

Cette responsabilité contraint, en pratique, l'ACQUEREUR à ne pas verser immédiatement au VENDEUR le prix du fonds afin de réserver ce paiement au Trésor si le comptable des finances publiques lui en fait la demande.

La solidarité établie par le premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts s'applique exclusivement aux impôts directs visés par ce texte : outre les cotisations d'impôt sur le revenu du VENDEUR, l'ACQUEREUR est responsable de l'impôt sur les sociétés et de la taxe d'apprentissage, restant dus par le VENDEUR, conformément au troisième alinéa de cet article, qui étend la solidarité « dans les mêmes conditions en ce qui concerne l'impôt sur les sociétés et la taxe d'apprentissage ».

<i>Formalités</i>	<i>Délais</i>
- <i>Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales)</i>	<i>Dès le retour des actes enregistrés (dans les 15 jours de la cession)</i>
- <i>Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201-1 du Code général des impôts) : réaliser par le Séquestre</i>	<i>Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales</i>
- <i>Déclaration des bénéficiaires réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).</i>	<i>Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale. Le Cédant clôturant son bilan au jour de la cession, il reconnaît avoir été informé que le Séquestre pourra conserver les fonds nécessaires à sa mission pendant un délai de 90 jours à compter de la date à laquelle les comptes de l'exercice clos le jour de la cession auront été transmis à l'administration fiscale. Il est également rappelé qu'en présence d'oppositions reçues par le séquestre, ce dernier ne pourra libérer les fonds qu'après réception des mainlevées de la part des créanciers ayant fait opposition.</i>
<p><i>Nota : La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>l'avis de cession du fonds de commerce a été adressé à l'administration fiscale dans les 45 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ;</i></li> <li>- <i>la déclaration de résultats a été déposée dans les temps, c'est-à-dire dans les 60 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ;</i></li> <li>- <i>au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement.</i></li> </ul> <p><i>Pour cela, le VENDEUR ou son comptable doit justifier au Séquestre de la réalisation de ces formalités comptables dans les délais, et fournir une attestation de régularité fiscale.</i></p>	

La Société B COMMERCES ET ENTREPRISES sera rémunérée pour l'exercice de sa mission de séquestre qui donnera lieu à une facturation HT correspondant à 0,5% du prix de cession du fonds de commerce objet des présentes à la charge exclusive du VENDEUR qui s'y oblige soit MILLE NEUF CENT Euros (1.900 €) HT soit DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT Euros (2.280 €) TTC

#### 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) ENREGISTREMENT - FORMALITES**

**Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.**

La SAS « B COMMERCES & ENTREPRISES », rédacteur de l'acte sera chargée des publications et de recevoir les oppositions conformément à la loi.

Les formalités de modification du "VENDEUR" et de "L'ACQUEREUR" au Greffe du Tribunal de commerce par l'intermédiaire du Guichet unique devront être effectuées dans les délais légaux.

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

"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.

### **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) PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet d'acte dès avant ce jour.

### **4) NEGOCIATION ET REDACTION D'ACTES**

#### Négociation :

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

**B COMMERCES & ENTREPRISES**  
57 Avenue de Bretagne  
76000 ROUEN

et qu'il est dû à ladite société une commission forfaitaire de **TRENTE MILLE Euros (30.000 €) HT soit TRENTE SIX MILLE Euros (36.000 €) TTC sus-énoncée.**

Cette commission et la TVA y afférente (en fonction de son montant au jour de la facturation), ci-dessus indiquées, sont à la charge exclusive de « L'ACQUEREUR » qui s'y oblige expressément et est payée de la façon suivante :

**-comptant ce jour à hauteur de DIX MILLE Euros (10.000 €) HT soit DOUZE MILLE Euros (12.000 €) TTC**

**-le surplus soit VINGT MILLE Euros (20.000 €) HT soit VINGT QUATRE MILLE Euros (24.000 €) TTC en douze mensualités égales d'un montant de DEUX MILLE Euros (2.000 €) TTC chacune dont la première échéance interviendra le 01 mars 2024.**

#### Rédaction d'actes :

La rémunération de la société « B COMMERCES & ENTREPRISES » pour la rédaction des actes est fixée à la somme de **HUIT MILLE QUATRE CENT Euros (8.400 €) HT soit DIX MILLE QUATRE VINGT Euros (10.080 €) TTC majorer de la somme de 1.800 euros correspondant aux frais de formalités. Les honoraires de rédaction visés ci-avant sont à la charge exclusive de L'ACQUEREUR qui s'y oblige.**

**L'ACQUEREUR a versé dès avant ce jour à la société « B COMMERCES & ENTREPRISES », susnommée, la somme de MILLE QUATRE CENT QUARANTE Euros (1.440 €) en règlement des honoraires de rédaction du compromis de vente.**

### **3) 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.

### **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, l'ACQUEREUR et pour la réception des oppositions à BERNAY (27300), 22 Rue du Général de Gaulle au siège du fonds vendu,
- La Banque, en son siège social y compris pour la validité des inscriptions à prendre à LILLE Cedex (59023), BP 567 – 33 Avenue Le Corbusier.
- et pour la correspondance et le retour des pièces à la société dénommée « B COMMERCES & ENTREPRISES » en son agence sise à ELBEUF (76500), 10 Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

## **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.

## **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.

**LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES**

Les parties sont informées de ce que le rédacteur de l'acte, la société « B COMMERCES & ENTREPRISES » 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 agence.

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 : B COMMERCES & ENTREPRISES sis à ROUEN (76000), 57 Avenue de Bretagne accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Le responsable du traitement des données est Monsieur Jean-Charles BREDAR.

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

**ANNEXES A L'ACTE**

- ANNEXE 1 : PV AG « CHAMAX » DU 16 JUIN 2023
- ANNEXE 2 : INVENTAIRE DU MATERIEL
- ANNEXE 3 : DOCUMENTS VENDEUR : STATUTS, EXTRAIT K-BIS, IMPRIME SIRENE, CARTE NATIONALE D'IDENTITE DES GERANTS, CERTIFICAT DE NON-FAILLITE, EXTRAIT DU REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS, COMPTE RENDU DE L'INTERROGATION DU SITE BODACC
- ANNEXE 4 : DOCUMENTS ACQUEREUR : STATUTS, EXTRAIT K-BIS, IMPRIME SIRENE, EXTRAIT DU REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS, CARTE NATIONALE D'IDENTITE DU GERANT,
- ANNEXE 5 : ATTESTATION DE L'EXPERT COMPTABLE DU VENDEUR EN DATE DU 08 JANVIER 2024 + BILAN DE LA SOCIETE VENDRESSE CLOS AU 31/03/2023
- ANNEXE 6 : ETAT DES INSCRIPTIONS
- ANNEXE 7 : CONTRATS DE TRAVAIL, AVENANT, BULLETIN DE SALAIRES DES 12 DERNIERS MOIS DE M. CAILLAUX ET M. QUESNE ET LETTRE DE DEMISSION DE M. CLEMENT BLANCHE
- ANNEXE 8 : RENONCIATION DES SALAIRES A PRESENTER UNE OFFRE D'ACHAT
- ANNEXE 9 : DIAGNOSTIC AMIANTE/PLOMB/DPE/ELECTRICITE/GAZ
- ANNEXE 10 : ETAT DES RISQUES
- ANNEXE 11 : PREUVE DE DEPOT DE L'ATTESTATION ACCESSIBILITE
- ANNEXE 12 : PLAN + CERTIFICAT D'URBANISME
- ANNEXE 13 : DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE
- ANNEXE 14 : POUVOIR BANQUE
- ANNEXE 15 : CONTRAT DE PRET : CONDITIONS PARTICULIERES ET GENERALES
- ANNEXE 16 : DEMANDE D'ADHESION ASSURANCE EMPRUNTEUR

**SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Le présent acte sera signé par chacune des Parties, ce qu'elles acceptent expressément, dans le cadre du processus de signature électronique (conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil) par l'Autorité de Certification « YOUSIGN SAS – SIGN2 CA », les certificats de la chaîne de certification étant disponibles à l'adresse suivante <https://yousign.fr/fr/public/document>.

FAIT PAR ACTE ELECTRONIQUE SUR QUARANTE NEUF (49) PAGES + ANNEXES CI-DESSUS EN FAISANT PARTIE INTEGRANTE.

A ELBEUF  
LE 15 JANVIER 2024

Parties signataires de l'acte	
<b>« LE VENDEUR »</b>	
La société « CHAMAX » Représentée par Monsieur Maxime ALIX et Madame Charlotte BLAISET, épouse ALIX	
Lu et approuvé	Lu et approuvé
<i>Maxime ALIX</i>	<i>Charlotte ALIX</i>
✓ Certified by  yousign	✓ Certified by  yousign
<b>« L'ACQUEREUR » ou « L'EMPRUNTEUR »</b>	
La société « BOUCHERIE DU CENTRE » Représentée par Monsieur Gaylord QUAGHEBEUR	
Lu et approuvé	
<i>Gaylord QUAGHEBEUR</i>	
✓ Certified by  yousign	
<b>« LA BANQUE »</b>	
LE CIC NORD OUEST Représentée par Madame Béatrice BUNO	
<i>Béatrice BUNO</i>	
✓ Certified by  yousign	

« LE SEQUESTRE »

La SAS « B COMMERCES & ENTREPRISES »  
Représentée par Monsieur Jean-Charles BREDAR

*JEAN-CHARLES BREDAR*

✓ Certified by  yousign

Cadre réserve à l'enregistrement

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
EVREUX

Le 19/01/2024 Dossier 2024 00002540, référence 2704P01 2024 A 00082

Enregistrement : 14310 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Quatorze mille trois cent dix Euros

Montant reçu : Quatorze mille trois cent dix Euros

*Clarisse GILARD*  
agente Contractuelle  
des Finances publiques

