

**ACTE REITERATIF  
DE VENTE DE FONDS DE COMMERCE**

**Entre les soussignés :**

**La société « LA PANETERIE DE CASTELNAU »,**

Société à Responsabilité Limitée au capital de 20.000,00 euros,  
Dont le siège social est 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ,  
Immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 810 998 245,  
Représentée par Monsieur Thierry WEILL, son gérant, dûment habilité à l'effet des présentes par décision de la collectivité des associés en date du 15 avril 2019,

**Ci-après dénommée « le Vendeur »,**

De première part,

Et

**La société « LPM CASTELNAU »,**

Société par Actions Simplifiée au capital de 20.000,00 euros,  
Dont le siège social est 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ,  
Immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 853 160 919,  
Représentée par Monsieur Xavier HÉUMANN, son Président, dûment habilité à l'effet des présentes par décision la collectivité des associés en date du 20 septembre 2019,

**Ci-après dénommée « l'Acquéreur » et « L'Emprunteur »,**

De seconde part,

**AVEC L'INTERVENTION DE :**

**LA BANQUE BNP PARIBAS,**

Société Anonyme au capital de 2.499.597.122 euros,  
Dont le siège social est 16, Boulevard des Italiens – 75009 PARIS (75009),  
Immatriculée au RCS de Paris sous le n° 662 042 449, identifiant CE FR 76662042449 - orias n°07 022 735,  
Représentée par Monsieur François NIGAY et Madame Madeleine ESPI agissant en vertu des pouvoirs qui leur ont été conférés par procurations notariées du 28 juin 2018 par Monsieur Laurent SESBOUE et Monsieur Philippe DUJARDIN agissant en vertu des pouvoirs qui leur ont été délégués, avec faculté de substitution, par Monsieur Jean-Laurent BONNAFE et Madame Marie-Claire CAPOBIANCO aux termes de deux actes reçus aux minutes de la SCP DUFOUR ET ASSOCIES les 29 novembre 2016 et 20 juin 2018, eux-mêmes représentés aux présentes par Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la procuration en date du 24 septembre 2019, annexée aux présentes, Elisant domicile en son Agence de MONTPELLIER, dont l'adresse est à MONTPELLIER 34000, 8 Rue Maguelone,

**Ci-après dénommée « La Banque » ou « BNP PARIBAS » ou « Le Prêteur »,**

De troisième part,

**Et de :**

**Monsieur Xavier, Jean, Alexandre HEUMANN,**

De nationalité française,  
Né le 13 février 1977 à SUCY EN BRIE (Val de Marne),  
Lié par un pacte civil de solidarité avec Madame Laëtitia, Anita, Anne LACONI, enregistré le 25 septembre 2019 à la Mairie de Montpellier sus le numéro 341722019000924,  
Demeurant et domicilié 1141 Rue des Bouïsses – 34070 à MONTPELLIER,  
Résident au sens de la réglementation fiscale,

**Monsieur François, Géraud ROBERT,**

De nationalité française,  
Né le 23 août 1972 à RIS ORANGIS (91),  
Marié sous le régime de la séparation de biens suivant contrat en date du 28 avril 2003  
Demeurant à 4 Impasse du quatuor – 34990 JUVIGNAC,  
Résident au sens de la réglementation fiscale,

**Ci-après dénommés ensemble sous le terme générique la "Caution",**

De quatrième part,



**IL A ETE, PREALABLEMENT AUX PRESENTES, EXPOSE CE QUI SUIT :**

Par acte sous seing privé en date à Montpellier du 25 avril 2019, la société **LA PANETERIE DE CASTELNAU**, représentée par **Monsieur Thierry WEILL**, es-qualités de gérant, s'est engagée à vendre, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière et sous les conditions suspensives ci-après énoncées, à **Monsieur Xavier HEUMANN**, avec faculté de se substituer toute personne morale par lui constituée, qui s'est engagé à acquérir, le fonds de commerce et artisanal de Boulangerie, Pâtisserie, restauration rapide (sans vente de boissons alcoolisées) connu sous l'enseigne « BOULANGERIE BANETTE », sis 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, représentant l'établissement principal de la société LA PANETERIE DE CASTELNAU, et pour lequel elle est immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 810 998 245 et à l'Insee sous le numéro SIRET 810 998 245 00015, code NAF 1071C, ledit fonds comprenant :

- La clientèle dite de « particuliers » et l'achalandage y attaché,
- Le droit au bail ci-après énoncé pour le temps restant à courir à partir de l'entrée en jouissance des lieux où le fonds est exploité,
- Les agencements et installations, le matériel et les meubles et objets mobiliers servant à son exploitation, figurant dans un état descriptif établi contradictoirement par les parties et qui sera mis à jour lors de la réitération,
- Les marchandises en stock qui garniront le fonds le jour fixée pour l'entrée en jouissance et qui feront l'objet d'une vente selon les modalités indiquées ci-après,
- Le droit à l'abonnement et à l'utilisation de la ligne téléphonique ORANGE n° 04.67.03.15.87 et connexion internet ORANGE sous réserve des obligations imposées par le fournisseur et de la réglementation administrative en vigueur ;

**Etant ici rappelé** que le Vendeur conserve l'exercice de son activité de portage destinée aux clients professionnels représentant environ 28% du chiffre d'affaires global réalisée par la société LA PANETERIE DE CASTELNAU, ce que l'Acquéreur accepte expressément ; cette activité sera exercée par le Vendeur au-delà des limites de la commune de Castelnaud-le-Lez.

Pour les besoins de cette activité, il conservera la propriété du matériel suivant : Moules à burgers, plaques support et échelles de boulangerie dont le nombre exact pour chaque catégorie de matériels sera déterminé d'un commun accord entre les parties avant la réitération des présentes, le surplus devant être cédé à l'Acquéreur.

Il conserve également la licence de débit de boissons de troisième catégorie.

Il est rappelé que la société LA PANETERIE DE CASTELNAU exploite le fonds sous l'enseigne et le nom commercial « BOULANGERIE BANETTE » qui sont expressément exclus de la cession.

La promesse de cession a été consentie et acceptée moyennant le prix global de **quatre cent cinquante mille (450.000,00) euros**, s'appliquant provisoirement :

- Aux éléments incorporels, à concurrence de	405 000,00 €
- Aux éléments corporels, à concurrence de	45 000,00 €
	-----
<b>Total</b>	<b>450 000,00 €</b>

Le prix de **quatre cent cinquante mille (450.000,00) euros** sera payable au comptant le jour de la signature de l'acte constatant la réalisation des conditions suspensive. Aucune indemnité d'immobilisation n'a été versée par l'Acquéreur lors de la signature du compromis.

Il a été stipulé que si la cession se réalise, l'Acquéreur aura la pleine propriété et la jouissance au 1<sup>er</sup> octobre 2019.

La promesse a également été conclue sous diverses charges et conditions que les parties jugent ici inutiles de répéter pour les biens connaître, et sous les conditions suspensives suivantes :

**Condition suspensive dans l'intérêt de l'Acquéreur devant être réalisée au plus tard le 31 juillet 2019 :**

- L'obtention par l'Acquéreur auprès de deux établissements bancaires dûment habilités d'un accord de prêt bancaire en vue de l'acquisition du fonds de commerce envisagée, dans les conditions suivantes :  
 Montant maximal du prêt : 450.000,00 euros ;  
 Durée maximale : 7 ans ;  
 Taux maximum : 3,00 %, frais et assurance en sus ;  
 et d'une attestation d'une Compagnie d'Assurance acceptant de les garantir en décès-invalidité pour le prêt,

**Conditions suspensives dans l'intérêt des deux parties devant être réalisées au plus tard le 15 septembre 2019 :**

- Obtention du Greffe du Tribunal de Commerce tenant le Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier des états des inscriptions de privilège, nantissement, protêts, etc..., ne révélant aucune inscription de nature à interdire la vente, et d'un montant supérieur au prix de cession,

## VENTE DE FONDS LA PANETERIE DE CASTELNAU/ LPM CASTELNAU

- Obtention du Certificat d'Urbanisme d'information demandé à la Mairie de Castelnaud Le Lez, justifiant que l'immeuble dans lequel l'activité est exercée n'est grevée d'aucune disposition d'urbanismes ou servitude publique susceptible de porter atteinte à l'intégrité de l'immeuble pouvant nuire à l'exploitation du fonds cédé, d'en déprécier la valeur ou de rendre impropre à sa destination en ce compris le droit d'usage des locaux d'exploitation,
- Purge du droit de préemption de la commune de Castelnaud Le Lez en application de l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme,
- Absence d'offre d'acquisition du fonds émanant d'un ou plusieurs salariés en application des dispositions de l'article L.141-23 du Code de Commerce,
- Obtention de l'accord de la société GRANDS MOULINS STORIONE pour la poursuite de l'engagement d'achat exclusif par le Vendeur dans la cadre de la poursuite partielle d'activité de portage, de manière à dégager de cet engagement l'Acquéreur,
- Production des rapports SOCOTEC pour les vérifications des installations électriques et accessibilité PMR,
- Que le fonds tel que décrit ci-dessus existe au jour de la réitération des présentes,
- Que Monsieur Xavier HEUMANN soit en vie d'ici au jour de la cession définitive.

Il a été en outre convenu que la cession du fonds devra être réitérée par acte sous seing privé rédigé par Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat, Immeuble L'E1- 619, Rue Favre de Saint Castor – 34080 MONTPELLIER.

Les parties rappellent enfin que l'Acquéreur s'est engagé à reprendre les marchandises, qui existeront en magasin ou dans les dépendances, le jour de l'inventaire, décrites et estimées dans un état qui sera dressé contradictoirement entre les parties, au plus tard le jour de l'entrée en jouissance dans les conditions fixées au compromis.

Il a été précisé que ces marchandises seront cédées pour un prix maximum de **six mille (6.000,00) euros hors taxes**, sachant que le Vendeur et l'Acquéreur sont tous deux assujettis et redevables de la TVA et la cession des marchandises intervenant dans le cadre d'une cession globale de fonds de commerce, elle est dispensée de TVA conformément à l'article 257 bis du CGI et à la doctrine administrative en vigueur.

Le prix du stock de marchandises sera payé comptant le jour de la réitération de l'acte de cession.

L'Acquéreur ne sera pas tenu de reprendre :

- les emballages ou articles marqués au nom du Vendeur,
- les produits ou articles achetés depuis plus d'un an (la date pouvant être justifiée par la production de la facture d'achat),
- les produits et matières premières fabriqués par le Vendeur,
- les produits et matières premières contenus dans un emballage ouvert par le Vendeur ou qui ont été entamés,
- les produits et marchandises dont la date limite conseillée ou impérative d'utilisation ou de vente est dépassée.

En outre, les soussignés confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus. Ils déclarent également qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité ou de faire obstacle à la libre disposition de leurs biens.

### Exercice de la faculté de substitution

Le compromis prévoyait une faculté de substitution. Usant de cette dernière, Monsieur Xavier HEUMANN a substitué dans tous ses droits la Société par Actions Simplifiée « LPM CASTELNAU », Acquéreur aux présentes.

### Constatation de la réalisation des conditions suspensives conventionnelles

Les soussignés constatent et déclarent concernant ces conditions suspensives, savoir :

#### 1°) Concernant l'obtention des financements par l'Acquéreur

Le 26 juin 2019, l'Acquéreur a obtenu l'accord du financement demandé auprès de la BNP PARIBAS pour le montant global de trois cent soixante-sept mille (367.000,00) euros.

#### 2°) Concernant l'obtention des états des inscriptions du Vendeur

Suite à la levée des inscriptions auprès du RCS de Montpellier en date du 4 avril 2019, le fonds cédé est grevé des inscriptions suivantes :

- Privilège de vendeur inscrit le 8 juin 2015 volume 2015 numéro 88 pour un montant principal de 552.000,00 euros consenti par acte sous seing privé en date du 29 mai 2015 au profit de la BNP PARIBAS 16, Boulevard des Italiens – 75009 PARIS ayant élu domicile en son agence 8 rue Maguelone – 34000 MONTPELLIER,
- Privilège de nantissement inscrit 8 juin 2015 volume 2015 numéro 474 pour un montant principal de 552.000,00 euros consenti par acte sous seing privé en date du 29 mai 2015 au profit de la BNP PARIBAS 16, Boulevard des Italiens – 75009 PARIS ayant élu domicile en son agence 8 rue Maguelone – 34000 MONTPELLIER,



## VENTE DE FONDS LA PANETERIE DE CASTELNAU/ LPM CASTELNAU

- Privilège de nantissement inscrit le 11 septembre 2015 Volume 2015 numéro 738 pour un montant principal de 145.545,31 euros consenti par acte sous seing privé en date du 7 septembre 2015 au profit de la SA GRANDS MOULINS STORIONE 13, Traverse Magnan – 13003 MARSEILLE, ayant élu domicile chez SCP ROUVIERE Huissiers de Justice – Parc 2000, 153, Rue Claude François – 34080 MONTPELLIER,
- Inscription de crédit-bail inscrite le 2 septembre 2015 volume 2015 numéro 2912 un profit de NATIONCREDIMURS, 46-52, Rue Arago Le Métropole – La Défense – 92800 PUTEAUX portant sur le four de boulangerie sans marque, numéro série 945083-890 Facture n° 10F1808 du 31 mars 2010 chez BNP Castelnau le Lez. Ce contrat est terminé depuis 2017.

Par acte en date du 23 avril 2019, NATIONCREDIMURS a demandé au Greffe du Tribunal de Commerce de Montpellier la radiation totale de son inscription de crédit-bail portant sur le four de boulangerie.

Par acte en date du 20 septembre 2019, enregistré le 23 septembre 2019, la société GRANDS MOULINS STORIONE a donné mainlevée totale et demandé la radiation totale de l'inscription de nantissement prise au Greffe du Tribunal de Commerce de Montpellier le 11 septembre 2015, sous le numéro 20/2015/738 du Volume 2015, pour sûreté de la somme de cent quarante-cinq mille cinq cent quarante-cinq euros trente et un centimes (145.545,31 euros) sur le fonds de commerce situé 275 route de Nîmes 34170 Castelnau le lez.

### 3°) Concernant l'obtention d'un Certificat d'Urbanisme d'information

Les renseignements d'urbanisme délivrés le 6 août 2019 sont joints aux présentes.

### 4°) Concernant la purge du droit de préemption de la commune de Castelnau Le Lez

Le fonds de commerce cédé n'est pas situé dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité en application de l'article R. 214-1 et R. 214-2 du Code de l'urbanisme ainsi qu'il résulte de la réponse adressée par courriel par la Mairie de Castelnau le Lez le 29 juillet 2019 ci-annexée.

### 5°) Concernant l'absence d'offre d'acquisition émanant des salariés

Conformément aux dispositions de l'article L. 141-23 du code de commerce, par courriers remis en mains propres contre récépissés, les salariés attachés au fonds ont été informés qu'ils avaient la possibilité de présenter une offre d'achat de ce fonds de commerce ; ils ont individuellement indiqué qu'ils ne souhaitaient pas faire de proposition de reprise. Copies en a été données à l'Acquéreur.

### 6°) Concernant l'accord de la société GRANDS MOULINS STORIONE pour la poursuite de l'engagement d'achat exclusif par le Vendeur

Par courrier en date du 5 septembre 2019, la société GRANDS MOULINS STORIONE a déclaré renoncer à l'application de l'alinéa 5 de l'article II du contrat de reconnaissance de date en date du 9 septembre 2015 : "*En cas de mutation de propriété, de mise en gérance ou location ou de toute autre forme de transmission de fonds de commerce, le client s'engage à mettre à la charge de son successeur dans le fonds et se protège fort pour ce dernier de l'exécution des obligations de l'accord pour toute la durée de la convention restant à courir. Tout acte entraînant la mutation de propriété ou de jouissance devra reproduire in extenso le présent accord.*" Une copie est jointe aux présentes.

### 7°) Concernant les rapports SOCOTEC pour les vérifications des installations électriques et accessibilité PMR

Les installations électriques ont fait l'objet d'un premier rapport SOCOTEC en date du 27 mai 2019 faisant état de réserves. Une partie des réserves de ce rapport a été traitée par un électricien, la levée des réserves a été contrôlée le 11 juillet 2019 et un second rapport a été établi par la SOCOTEC à cette même date. Mention en a été portée sur le registre de sécurité.

Il a été également établi les 27 mai 2019 et 11 juillet 2019 deux rapports sur les établissements recevant du public de 5<sup>ème</sup> catégorie qui ne comportent aucune observation concernant la réglementation de sécurité pour les ERP.

La visite pour l'accessibilité de l'ERP aux personnes handicapées a été réalisée le 25 juillet 2019 ; le diagnostic d'accessibilité du bâtiment aux personnes handicapées a donné lieu à des écarts de conformité concernant l'accès à la terrasse extérieure directement par le parking, l'absence de contraste visuel et tactile en partie haute du ressaut de l'accès à la boulangerie, l'absence de barre d'appui au droit des sanitaires et la hauteur du miroir non conforme.

### 8°) Concernant l'existence du fonds de commerce

Le fonds de commerce objet du présent acte existe à ce jour et a continué d'être exploité par le Vendeur en bon père de famille.

### 9°) Concernant Monsieur Xavier HEUMANN

Monsieur Xavier HEUMANN, Président de la SAS « LPM CASTELNAU », est en vie au jour des présentes et n'est pas frappé d'infirmité ou état pathologique aux sens des dispositions des 1°, 2° et 3° de l'article L341-4 du Code de la sécurité sociale.

Par conséquent, toutes les conditions suspensives se trouvant réalisées, les présentes ont pour objet de matérialiser la cession.

**CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT**



CESSION DE FONDS DE COMMERCE

La société LA PANETERIE DE CASTELNAU, représentée par Monsieur Thierry WEILL, es-qualités de gérant, soussignée de première part, vend, cède et transporte, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à la société LPM CASTELNAU, représentée par Monsieur Xavier HEUMANN, es-qualités de Président, soussignée de seconde part, qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit :

DESIGNATION

Le fonds de commerce et artisanal de Boulangerie, Pâtisserie, restauration rapide (sans vente de boissons alcoolisées) connu sous l'enseigne « BOULANGERIE BANETTE », sis 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, représentant l'établissement principal de la société LA PANETERIE DE CASTELNAU, et pour lequel elle est immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 810 998 245 et à l'Insee sous le numéro SIRET 810 998 245 00015, code NAF 1071C, ledit fonds comprenant :

- La clientèle dite de « particuliers » et l'achalandage y attaché,
- Le droit au bail ci-après énoncé pour le temps restant à courir à partir de l'entrée en jouissance des lieux où le fonds est exploité,
- Les agencements et installations, le matériel et les meubles et objets mobiliers servant à son exploitation, figurant dans un état descriptif établi et valorisé contradictoirement par les parties et ci-après annexé,
- Les marchandises en stock qui garnissent le fonds au jour de l'entrée en jouissance et qui font l'objet d'une vente selon les modalités indiquées ci-après,
- Le droit à l'abonnement et à l'utilisation de la ligne téléphonique ORANGE n° 04.67.03.15.87 et connexion internet ORANGE sous réserve des obligations imposées par le fournisseur et de la réglementation administrative en vigueur ;

Il est ici précisé que :

- Le Vendeur conserve l'exercice de son activité de portage destinée aux clients professionnels représentant environ 28 à 30% du chiffre d'affaires global réalisée par la société LA PANETERIE DE CASTELNAU, ce que l'Acquéreur accepte expressément ; cette activité sera exercée par le Vendeur au-delà des limites de la commune de Castelnaud-le-Lez, sur la commune de Mauguio,  
Pour les besoins de cette activité, il conservera la propriété du matériel comprenant moules à burgers, plaques support et échelles de boulangerie appartenant à la société LA PANETERIE DE CASTELNAU non inclus dans la liste du matériel cédé en vertu des présentes,
- Il conserve également la licence de débit de boissons de troisième catégorie,
- La société LA PANETERIE DE CASTELNAU exploite le fonds sous l'enseigne et le nom commercial « BOULANGERIE BANETTE » qui sont expressément exclus de la cession.

Telle que ledit fonds existe dans son état actuel, avec tous ses éléments corporels et incorporels, ses aisances et ses dépendances, ses agencements et ses installations, sans exception ni réserve, tels que l'Acquéreur déclare parfaitement le connaître tout 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 au présent acte.

Avant les présentes, l'Acquéreur a fait son affaire personnelle avec le Vendeur, de la vérification du matériel cédé, suivant inventaire établi lors de la signature du compromis et réactualisé à cet effet ce jour.

Les parties déclarent que le matériel inclus dans ledit inventaire fonctionne et n'est pas hors d'usage.

Il est rappelé que le matériel usagé dont la mise en conformité est techniquement impossible ne peut faire l'objet d'une cession à quelque titre que ce soit.

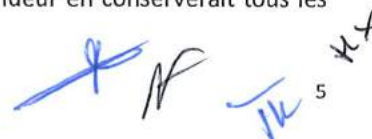
Conformément à la loi du 6 décembre 1976 et à la loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail, le matériel cédé entrant dans le cadre desdites lois ne pourra être cédé que dans la mesure où il est muni des dispositions de sécurité obligatoires.

CONTRATS DE TRAVAIL

Le Vendeur déclare qu'il emploie pour l'exploitation du fonds cédé les personnes dont la liste figure en annexe du présent acte ; cette liste a été mise à jour préalable à la signature de l'acte réitératif.

Il est ici précisé que le contrat de travail à durée indéterminée de Monsieur Sacha WEILL ne sera pas repris par l'Acquéreur.

En outre, une procédure pour abandon de poste a été engagée par le Vendeur à l'encontre de Monsieur Fabrice DOS TREIS TAVARES avant la date d'entrée en jouissance. De convention expresse entre les parties, si cette procédure initiée par le Vendeur n'était pas terminée au jour de l'entrée en jouissance du fonds de commerce, le Vendeur en conserverait tous les frais et coûts à sa seule charge.



Il en serait de même en cas de condamnation de l'Acquéreur dans l'hypothèse où la procédure serait contestée par le salarié.

Le rédacteur des présentes a informé les parties des dispositions de l'article 1224-1 du Code du Travail qui prévoit la poursuite des contrats de travail du personnel salarié du fonds de commerce. Les parties déclarent le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

Le Vendeur déclare que les conditions de travail applicables aux employés résultent, outre des dispositions légales en vigueur, du contrat de travail et de la convention collective de « Boulangerie-Pâtisserie ». Les salariés passent régulièrement les visites de la Médecine du Travail.

Le Vendeur déclare être à jour de ses obligations en matière de Droit Individuel à la Formation et de Congés payés.

Il s'engage à rembourser à l'Acquéreur toutes sommes acquises aux salariés au titre de la période antérieure à la cession (DIF, congés payés, etc...) que ce dernier serait amené à supporter postérieurement.

Le Vendeur déclare en outre qu'il n'a été conclu aucune convention de portée générale ou particulière dérogeant aux dispositions de la convention collective applicable au statut du personnel qui n'aurait pas été portée par écrit à la connaissance de l'Acquéreur.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés ou subventions y afférentes pouvant être dues aux organismes par l'Acquéreur en vertu des dispositions du Code du Travail, seront mise à la charge du Vendeur, ainsi que ce dernier s'y oblige.

Il en serait de même si des salariés faisaient de quelconque demandes, réclamations à l'Acquéreur ou s'ils intentaient à son encontre une action judiciaire pour des faits dont l'origine serait antérieure à l'entrée en jouissance, le Vendeur devra le garantir de toutes leurs conséquences, sans préjudicier du droit de l'Acquéreur à pouvoir lui réclamer des dommages et intérêts en réparation du préjudice qu'il subirait en raison des conséquences de ces réclamations ou actions.

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des contrats de travail en cours, des derniers bulletins de salaires et des éléments qui les composent, notamment les éléments de rémunération et avantages consentis aux salariés et s'engagement à poursuivre les contrats de travail en application des dispositions légales.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce faisant l'objet de la présente cession appartient au Vendeur, pour l'avoir acquis de la SARL GLDO, au capital de 10.000,00 euros, dont le siège social était 275, route de Nîmes (anciennement 115 route de Nîmes) 34170 Castelnaud-le-Lez, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 518 461 587, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 29 mai 2015, avec entrée en jouissance et transfert de propriété fixé au 30 mai 2015.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 650.000,00 euros, ventilé entre les éléments incorporels à hauteur de 600.000,00 euros et les éléments corporels à hauteur de 50.000,00 euros, lequel prix a été payé comptant le jour de la signature entre les mains du séquestre et quittancé.

#### LOCAUX COMMERCIAUX

##### Enonciation du droit au bail

Le droit au bail des locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité résulte d'un bail commercial consenti aux termes d'un acte sous seing privé en date à 24 juillet 2009, par la SCI BORENA, au capital de 3.048,98 euros, dont le siège est 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, représentée par Madame Nadine TRENZA en sa qualité de gérante, propriétaire et Bailleur, à la SARL GLDO, aux droits de laquelle est venue la société LA PANETERIE DE CASTELNAU aux termes de l'acte ci-dessus énoncé, portant sur les locaux à usage commercial dépendant d'un ensemble immobilier sis 275, route de Nîmes (anciennement 115 route de Nîmes) 34170 Castelnaud-le-Lez, comprenant un local commercial d'une surface approximative de 200 m2 dont une véranda et bénéficiant du droit de la terrasse, situé en entrant sur le parking à droite, avec façades sur la RN 113 et côté parking.

Les locaux sont loués à usage de de Boulangerie pâtisserie, petite restauration, salon de thé, vente à emporter.

Le bail initial a été consenti pour une durée initiale de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> août 2009 jusqu'au 31 juillet 2018, moyennant un loyer annuel initial de 60.000,00 euros hors charges e taxes locatives, TVA en sus au taux en vigueur, payable mensuellement par virement, et révisable automatiquement tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Le preneur verse en sus du loyer au Bailleur une provision pour sa quote-part de charges locatives, et les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires par provision mensuelle, ainsi que la quote-part d'impôt foncier lié au local loué.



Un dépôt de garantie correspondant à **un mois** de loyer hors taxes et hors charges a été constitué entre les mains du Bailleur et le Preneur a remis au Bailleur une caution bancaire égale à la valeur de six mois de loyer TTC en principal.

Le bail a également été consenti sous les diverses charges et conditions du bail initial que les parties et plus particulièrement l'Acquéreur, jugent inutiles de rappeler ici pour les bien connaître, à l'exception de l'article 7 « **Sous-location - Cession** » ci-après littéralement rapportée :

*«7-1/ Le preneur occupera personnellement les lieux loués. Il s'interdit de sous louer ou de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale, sauf autorisation écrite préalable du Bailleur.*

*7-2/ Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, à moins que ce ne soit à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.*

*Aucune cession ne pourra être faite si le Preneur n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.*

*Le Bailleur sera appelé à la cession et une copie de la cession devra lui être remise sans frais, pour lui servir de titre, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant. »*

Aux termes d'un acte sous seing privé à Castelnau-Le-Lez en date du 14 juin 2018, le bail commercial a été renouvelé pour une nouvelle durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> août 2018 jusqu'au 31 juillet 2027, moyennant un loyer annuel principal de 64.569,96 euros hors taxes et hors charges, TVA en sus au taux en vigueur, payable mensuellement, majoré de la provision mensuelle pour charges et taxe foncière de 183,00 euros. Les clauses et conditions du bail commercial initial en date du 24 juillet 2009 sont restées inchangées.

Depuis le 1<sup>er</sup> août 2019, le loyer mensuel révisé s'élève à la somme de **5.514,06 euros hors taxes et hors charges**, TVA en sus au taux en vigueur, majoré de la provision mensuelle pour charges et taxe foncière de 183,00 euros.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise par le Vendeur, titulaire actuel du droit au bail, susceptible de permettre au Bailleur de se prévaloir de la clause résolutoire prévue audit bail. Ce dernier se déclare parfaitement informé de la clause de solidarité prévue au bail en cas de cession du droit au bail à l'acquéreur du fonds de commerce, et avoir été averti des conséquences inhérentes à cette clause.

L'Acquéreur, qui déclare connaître parfaitement les locaux pour les avoir vus et visités, sera subrogé purement et simplement dans le bénéfice de ce bail.

La cession du droit au bail des locaux appartenant au Bailleur résultant du présent acte lui sera signifiée, aux frais de l'Acquéreur.

#### Etat et situation des locaux

Le Vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux où est exploité le fonds de commerce ne font l'objet d'aucune disposition d'urbanisme ou autre pouvant diminuer leur valeur pour l'Acquéreur ; notamment, ils ne sont pas visés par des opérations de voirie par rapport à l'alignement et ne sont pas situés dans un îlot insalubre, ou ne sont pas frappés d'un arrêté de péril et d'expropriation.

La demande de Certificat d'Urbanisme d'Information et la demande de l'existence éventuelle d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité affectant l'immeuble dont dépendent les locaux où est exploité le fonds ont été réalisées auprès la Mairie de Castelnau-le -Lez au titre des conditions suspensives.

#### Risques naturels et technologiques

La commune sur laquelle le fonds est exploité est située dans une zone à risques au titre des inondations fluviales et du risque sismique faible (zone 2). Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

#### Xylophages et saturnisme

La commune sur laquelle le fonds est exploité est classée en zone d'exposition au plomb pour les immeubles édifiés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948 (Arrêté Préfectoral n° 2202-01-2486) ; Le constat de risque d'exposition au plomb de l'article L. 1334-5 du code de la santé publique ne concernant que les locations affectées pour tout ou partie à usage d'habitation, ce diagnostic ne s'impose pas puisqu'au titre les locaux loués, aucune partie n'est affectée à l'habitation.

La commune est également en zone contaminée par les termites et autres xylophages ou susceptibles de l'être (Arrêté Préfectoral n°2001-01-2423).

#### Amiante

Le Vendeur aux présentes déclare ne pas savoir si le Bailleur a fait réaliser ou non le « Dossier Technique Amiante » prévu à l'article Article R1334-29-5 du Code de la Santé Publique, cette obligation relevant du propriétaire et non du locataire. Il précise également qu'il ne détient aucun document relatif à la construction ou aux travaux de rénovation dudit immeuble.



**Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Le diagnostic de performance énergétique n'est pas obligatoire pour ce type de locaux, dégageant à ce titre de toute responsabilité le Vendeur et le rédacteur des présentes.

**Hygiène, sécurité et accessibilité des personnes handicapées**

Le Vendeur déclare n'avoir reçu à ce jour aucun courrier, aucune injonction ou mise en demeure des services administratifs compétents, en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, la sécurité, les installations électriques et de gaz de son établissement commercial.

**Sécurité et hygiène**

Le Vendeur déclare également que les locaux sont conformes aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur et que les installations électriques, de gaz, matériels, mobiliers, aménagements divers du fonds de commerce sont en parfait état de marche à ce jour :

- Les 3 extincteurs équipant les locaux commerciaux font régulièrement l'objet de vérification, la dernière ayant eu lieu le 15 octobre 2018 ainsi qu'il ressort de la facture d'intervention de la société PRO I BAT et du registre de sécurité,
- Vérification des installations électriques : Les vérifications des installations électriques et sécurité des ERP ont été réalisés les 27 mai 2019 et 11 juillet 2019 par la société SOCOTEC. Les installations électriques ont fait l'objet d'un premier rapport SOCOTEC en date du 27 mai 2019 qui faisait état de réserves. Une partie des réserves de ce rapport a été traitée par un électricien, la levée des réserves a été contrôlée le 11 juillet 2019 et un second rapport a été établi par la SOCOTEC à cette même date. Mentions a été portée sur le registre de sécurité.  
Il a été également établi les 27 mai 2019 et 11 juillet 2019 deux rapports sur les établissements recevant du public de 5<sup>ème</sup> catégorie qui ne comportent aucune observation concernant la réglementation de sécurité pour les ERP.

L'Acquéreur déclare avoir été destinataire desdits rapports, en avoir pris parfaitement connaissance, acheter en l'état et faire son affaire personnelle des travaux de mise en conformité non réalisés.

Le Vendeur déclare en outre ne jamais avoir reçu la visite de la Commission d'hygiène et de sécurité des établissements recevant du public et ne disposer d'aucun procès-verbal en émanant.

**Etablissements recevant du public - Accessibilité PMR**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps et le Décret n°2006-555 du 17 mars 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public pour les personnes handicapées fixent les dispositions applicables aux établissements existants recevant du public ou aux installations ouvertes au public existantes.

Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

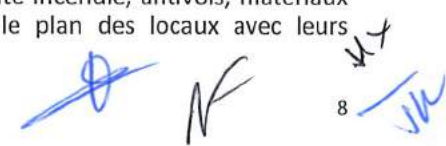
L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

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

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.





## VENTE DE FONDS LA PANETERIE DE CASTELNAU/ LPM CASTELNAU

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le Vendeur en sa qualité d'exploitant et de propriétaire du fonds de commerce déclare avoir :

- Respecté la réglementation des établissements recevant du public afférente à la catégorie dont dépend le commerce qu'il exploite,
- Effectué toutes les démarches administratives notamment l'envoi d'un Cerfa Ad'Ap,
- Effectué les éventuels travaux à l'effet de respecter la réglementation et de permettre la mise en accessibilité.

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le Vendeur déclare que les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce cédé sont classés en ERP 5ème catégorie (Etablissements dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas les chiffres fixés par la réglementation de sécurité, le personnel étant pas pris en compte dans le calcul de l'effectif et les règles en matière d'obligations sécuritaires étant allégées) et qu'ils sont conformes à la réglementation actuellement en vigueur concernant les établissements recevant du public.

L'Acquéreur déclare en ce qui le concerne, avoir :

- Avoir parfaite connaissance des dispositions légales en matière d'hygiène et de sécurité, relatives aux établissements de cette nature et prendre, en conséquence, le fonds dont il s'agit en l'état, l'ayant visité en vue des présentes et connaissant de ce fait parfaitement le matériel et les installations s'y trouvant,
- Être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Le Vendeur est tenu uniquement des vices cachés.

Le Vendeur décline toute responsabilité relativement aux travaux de modification, de rénovation ou d'embellissement qui pourraient être entrepris postérieurement à la date de cession.

La visite pour l'accessibilité de l'ERP aux personnes handicapées a été réalisée le 25 juillet 2019 ; le diagnostic d'accessibilité du bâtiment aux personnes handicapées a donné lieu à des écarts de conformité concernant l'accès à la terrasse extérieure directement par le parking, l'absence de contraste visuel et tactile en partie haute du ressaut de l'accès à la boulangerie, l'absence de barre d'appui au droit des sanitaires et la hauteur du miroir non conforme.

Les travaux relatifs à la pose de la bande d'appel à la vigilance, de la barre d'appui au droit des sanitaires et au repositionnement du miroir ont d'ores et déjà été réalisés par le Vendeur.

Le vendeur précise que l'accès de la terrasse extérieure par la rampe déclarée « non conforme » suite aux contrôles n'a pas été initialement prévue pour permettre l'accès à ladite terrasse par les personnes handicapées mais pour permettre l'acheminement des matières premières à la réserve située à l'arrière du bâtiment ; le public, y compris les personnes handicapées, accède à cette terrasse par l'intérieur de la boulangerie.

L'Acquéreur déclare avoir été destinataire de ce rapport, en avoir pris parfaitement connaissance, acheter en l'état et faire son affaire personnelle des travaux de mise en conformité non réalisés.

### Autorisation du bailleur

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 16 septembre 2019, la SCI BORENA au capital de 3.048,98 euros, dont le siège est 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, représentée par sa gérante en exercice Madame Nadine TRENZA-BOYER, a été appelé à intervenir au présent acte de cession de fonds.

Aux termes d'une autorisation en date à Mauguio du 26 septembre 2019 dont copie demeurera ci-annexé, le Bailleur sus-désigné a donné son agrément à la présente cession dans les conditions ci-dessous rappelées :

*"La soussignée*

*La SCI BORENA au capital de 3.048,98 euros, dont le siège est 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, représentée par sa gérante en exercice Madame Nadine TRENZA-BOYER,*

*Déclare par la présente :*



## VENTE DE FONDS LA PANETERIE DE CASTELNAU/ LPM CASTELNAU

- Être propriétaire des locaux à usage commercial dépendant d'un ensemble immobilier sis 275, route de Nîmes (anciennement 115 route de Nîmes) 34170 Castelnau-le-Lez, comprenant un local commercial d'une surface approximative de 200 m<sup>2</sup> dont une véranda et bénéficiant du droit de la terrasse, situé en entrant sur le parking à droite, avec façades sur la RN 113 et côté parking
- Que ce local est actuellement donné à bail à loyer à la SARL LA PANETERIE DE CASTELNAU dont le siège social est 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 810 998 245, représentée par M. Thierry WEILL, son gérant, venue aux droits de la SARL GLDO au capital de 10.000,00 euros, dont le siège social était 275, Route de Nîmes (anciennement 115 Route de Nîmes) 34170 Castelnau-le-Lez, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 518 461 587, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 29 mai 2015, avec entrée en jouissance et transfert de propriété fixé au 30 mai 2015,
- Que le bail commercial initial a été consenti par acte sous seing privé en date du 24 juillet 2009 pour une durée de neuf années initiales de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> août 2009 jusqu'au 31 juillet 2018, moyennant un loyer annuel initial de 60.000,00 euros hors charges et taxes locatives, TVA en sus au taux en vigueur, payable mensuellement par virement, et révisable automatiquement tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, pour l'exercice de l'activité de "Boulangerie pâtisserie, petite restauration, salon de thé, vente à emporter",
- Qu'aux termes d'un acte sous seing privé à Castelnau-Le-Lez en date du 14 juin 2018, le bail commercial a été renouvelé pour une nouvelle durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> août 2018 jusqu'au 31 juillet 2027, moyennant un loyer annuel principal de 64.569,96 euros hors taxes et hors charges, TVA en sus au taux en vigueur, payable mensuellement, majoré de la provision mensuelle pour charges et taxe foncière de 183,00 euros, les clauses et conditions du bail commercial initial en date du 24 juillet 2009 étant restées inchangées,
- Que depuis le 1<sup>er</sup> août 2019, le loyer mensuel révisé s'élève à la somme de 5.514,06 euros hors taxes et hors charges, TVA en sus au taux en vigueur, majoré de la provision mensuelle pour charges et taxe foncière de 183,00 euros,
- Reconnaître que la SARL LA PANETERIE DE CASTELNAU n'a pas à solliciter son accord quant à la cession du droit au bail puisque cette cession intervient dans le cadre de la cession globale du fonds de commerce et artisanal de Boulangerie, Pâtisserie, restauration rapide (sans vente de boissons alcoolisées) connu sous l'enseigne « BOULANGERIE BANETTE », sis 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, au bénéfice de la SAS LPM CASTELNAU au capital de 20.000,00 euros, dont le siège social est 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 853 160 919, représentée par son président en exercice Monsieur Xavier HEUMANN,
- Attester que la SARL LA PANETERIE DE CASTELNAU est à jour du règlement de tous les loyers et charges afférentes aux locaux loués et n'a commis aucune infraction aux termes du bail susceptible de faire jouer la clause résolutoire ou de faire obstacle au renouvellement du bail à son échéance, et qu'en sa qualité de bailleur il n'a à l'encontre du cédant aucun litige ou cause de résiliation antérieure à ce jour concernant l'exécution du bail, ni aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit,
- Faire réserve de tous droits et recours contre la SARL LA PANETERIE DE CASTELNAU, cédante, notamment pour les loyers et les charges exigibles antérieures au jour de la cession du fonds de commerce et artisanal,
- Déclarer que les parties feront leur affaire personnelle du dépôt de garantie versé entre les mains de bailleur pour la somme de cinq mille (5.000,00) euros,
- Déclare expressément renoncer à la production par la SAS LPM CASTELNAU au capital de 20.000,00 euros, dont le siège social est 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°853 160 919, nouveau preneur de la caution bancaire égale à la valeur de six mois de loyer TTC en principal,
- Déclare qu'en contrepartie de cette renonciation, la SAS LPM CASTELNAU versera entre ses mains le jour de la signature de l'acte de cession du fonds de commerce un dépôt de garantie représentant trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges, non productif d'intérêts au profit du Preneur sur les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes (dérogation à l'article L145-40 du Code de Commerce) ce qui a été expressément accepté par la SAS LPM CASTELNAU, déduction faite de la somme dont le Bailleur dispose déjà à titre de garantie, soit :  $5.514,06 \text{ €} \times 3 = 16.542,18 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 11.542,18 \text{ euros}$ ,
- Reconnaît avoir été appelée à la signature de l'acte de cession du fonds de commerce et artisanal de Boulangerie, Pâtisserie, restauration rapide (sans vente de boissons alcoolisées) connu sous l'enseigne « BOULANGERIE BANETTE », sis 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, par le rédacteur de l'acte par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 16 septembre 2019,
- Déclare ne pas vouloir assister au rendez-vous de signature fixé au vendredi 27 septembre 2019 à 14 heures chez Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat, domiciliée Immeuble L'E1- 619, rue Favre de Saint Castor – 34080 MONTPELLIER,
- Dispense le rédacteur dudit acte de la signification prévue à l'article 1690 du Code Civil, acceptant qu'une copie de l'acte portant la mention de l'enregistrement lui soit remis à son siège, sans frais pour elle, conformément à l'article 7-2 « Sous-location - Cession » du bail commercial.

Fait à Mauguio

Le 29 septembre 2019

SCI BORENA"

### Remboursement du dépôt de garantie

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'Acquéreur la somme de cinq mille (5.000,00) euros correspondant au remboursement du dépôt de garantie versé au bailleur lors de la conclusion du contrat de bail par chèque n° 2932321 tiré sur la BNP PARIBAS, dont quittance sous réserve d'encaissement.

**Versement du dépôt de garantie**

L'Acquéreur verse ce jour au Bailleur le complément de dépôt de garantie s'élevant à la somme de 11.542,18 euros (5.514,06 € x 3 = 16.542,18 € - 5.000,00 €) par chèque n° 2997323 tiré sur la BNP PARIBAS, dont quittance sous réserve d'encaissement.

Ce dépôt de garantie de 16.542,18 euros sera non productif d'intérêt au profit du Preneur sur les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes (dérogation à l'article L145-40 du Code de Commerce) ce qui a été expressément accepté par la SAS LPM CASTELNAU.

**PROPRIETE - JOUISSANCE**

L'Acquéreur a la pleine propriété du fonds de commerce à compter du **1<sup>er</sup> octobre 2019**. Il en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce même jour.

En conséquence, il pourra, à partir de cette date, exercer tous droits et prérogatives attachés au fonds et prendre la qualité commerciale de « successeur du vendeur ».

**CHARGES ET CONDITIONS**

La présente cession a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes :

**Concernant le Vendeur :**

- Le Vendeur s'engage à régler toutes dépenses, charges et débours nés de l'exploitation du fonds cédé jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de l'Acquéreur
- Il garantit conformément au droit commun son acheteur, notamment en application des articles 1641 et suivants du code civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, la consistance du bail, l'état du matériel, les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation pour les trois dernières années d'exploitation,
- Il signera tout avenant de transfert des contrats et prêtera son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique, aux abonnements à l'eau, gaz et électricité profite à son successeur et aux frais de ce dernier,
- Il remettra à l'Acquéreur tous les titres de propriété et généralement tous actes et documents en sa possession concernant le fonds, ceux-ci devant être visés par le Vendeur et l'Acquéreur préalablement à l'acte réitératif de cession et hors la vue du rédacteur de l'acte, ainsi que le déclarent expressément les parties,
- Il s'engage à ne pas embaucher de personnel supplémentaire qui serait présent au-delà de la date de prise de possession sans l'accord écrit et préalable de l'Acquéreur, et à ne pas apporter aux contrats de travail existants des modifications autres que celles résultant de la convention collective,
- Il libérera de toutes ses affaires personnelles les locaux où est exploité le fonds dont il s'agit, pour le jour de possession ainsi que ses annexes,
- Il tiendra les livres de comptabilité à la disposition de l'Acquéreur, pendant trois ans, à compter de la date de l'entrée en jouissance,
- Il accompagnera l'Acquéreur afin de le mettre au courant des usages de la maison, des prix pratiqués, et le mettre en relation avec la clientèle et ses fournisseurs, et ce au cours dans les conditions suivantes : Il accepte la présence de l'Acquéreur au sein du fonds une semaine avant la date d'entrée en jouissance et restera gracieusement dans le fonds une semaine après cette même date,
- Il remboursera à l'Acquéreur toutes charges que celui-ci viendrait à payer, afférentes à une période antérieure à l'entrée en jouissance,
- Il remettra sans délai à l'Acquéreur toutes sommes qu'il serait amené à percevoir de la clientèle attachée au fonds promis sur les factures émises par l'Acquéreur après la date d'entrée en jouissance,
- Il fera son affaire personnelle, à ses frais, de la résiliation et de leurs conséquences juridiques et financières des contrats de fournitures de marchandises ou prestations de services qui existent ou pourront exister au jour de l'entrée en jouissance du fonds, non repris par l'Acquéreur et ce de manière à ce que ce dernier ne puisse jamais être recherché par les cocontractants du Vendeur, savoir :
  - Contrat d'assurance multirisque professionnel souscrit auprès d'Allianz ProfilPro,
  - La reconnaissance de dette pour un montant de 110.000,00 euros au titre du prêt consenti par la société GRANDS MOULINS STORIONE, assorti d'un engagement d'achat exclusif plus amplement décrit ci-dessous,

L'Acquéreur ne s'obligeant à reprendre que les contrats expressément acceptés par lui,



- Il s'interdit de démarcher, solliciter, de se rétablir, de participer ou de s'intéresser, directement ou indirectement, même à titre d'associé, de commanditaire ou de remplaçant, ou à titre gracieux, à l'exploitation d'aucun fonds de commerce de semblable nature à celui dont il s'agit et tel qu'il est exploité actuellement, si ce n'est au-delà d'un rayon de cinq (5) kilomètres à vol d'oiseau du fonds cédé et pendant une durée de cinq (5) ans à compter du jour de l'entrée en jouissance, et ce à peine de dommages et intérêts envers l'Acquéreur ou les successeurs, sans préjudice du droit qu'ils auraient de faire cesser cette contravention. Cet engagement est pris tant au profit de l'Acquéreur qu'au profit de tous les Acquéreurs successifs qui pourront eux aussi s'en prévaloir en cas de manquement pendant l'interdiction ;

Cet engagement est également souscrit par Monsieur Thierry WEILL à titre personnel.

La présente clause de non concurrence ne s'applique pas à l'exercice sur la commune de Mauguio par le Vendeur de l'activité portage à destination de la clientèle professionnelle conservée par ce dernier, telle qu'énoncée dans l'article « DESIGNATION ».

- Il supportera les frais de gestion du séquestre et les frais de mainlevées, radiations, consignations et de répartition du prix.

Concernant l'Acquéreur :

- L'Acquéreur s'engage à reprendre le fonds cédé dans l'état où le tout se trouve à la date d'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution du prix fixé, pour quelque cause que ce soit,
- Il acquittera, à compter du jour d'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et autres charges de toute nature auxquels peut ou pourra donner lieu l'exploitation du fonds cédé, et ce, même si ces impôts et charges étaient encore au nom du Vendeur et de faire son affaire personnelle de tout règlement de Ville ou de Police relatifs à l'exploitation des dits éléments, de manière que le Vendeur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet,
- Il est expressément convenu que l'Acquéreur remboursera au Vendeur, le prorata de la Cotisation Foncière des Entreprises mise à la charge de ce dernier au titre de l'année au cours de laquelle il prendra possession du fonds cédé,
- Il exécutera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les clauses et conditions du bail sus-énoncé, acquittera exactement les loyers à leur échéance et à la fin du bail, fera son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur de la remise en état des locaux au bailleur, dans l'état ou ceux-ci auront le droit de les exiger en application des clauses dudit bail et de tous états des lieux qui ont pu être dressés,
- Il remboursera au Vendeur les éventuels loyers et charges payés d'avance par ce dernier au bailleur,
- Il remboursera au Vendeur le dépôt de garantie versé au bailleur au titre du bail commercial et à la société SEXTANT MONETIQUE au titre du contrat de location des TPE,
- Il maintiendra à ses frais, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous abonnements à la téléphonie, l'électricité, au gaz, à l'eau, de manière que le Vendeur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet,
- Il souscrira pour la date d'entrée en jouissance un contrat d'assurance multirisque professionnelle auprès d'une compagnie notoirement solvable avec un niveau de garanties au moins équivalent à celui en cours ; à cet effet un contrat d'assurance multirisque professionnel souscrit auprès d'AXA,
- Il poursuivra les contrats suivants attachés au fonds qu'il a expressément acceptés dans toutes leurs dispositions, savoir :
  - Contrat de longue durée souscrit auprès de la société GRENKE LOCATION SAS, dont l'établissement est 1060, rue René Descartes – 13792 AIX EN PROVENCE, à effet du 6 octobre 2016 pour une durée 60 mois, portant sur le système d'encaissement composé de 2 TPV ULTIMO356, 2 AFF ULTIMO ET 2 IMP ODP200, sur le logiciel gestion GOMC, le logiciel Encaissement GMOC-POS X 2 et de Pack AC600R4, moyennant un loyer mensuel de 948,34 euros hors taxes, soit 1.138,01 euros TTC,
  - Contrat de maintenance et d'assistance numéro 264 CASHMAG souscrit auprès de la SARL SIDGESS, 210, rue Frédéric Joliot – ZI les Milles – 13290 AIX EN PROVENCE, 481 020 709 RCS Aix en Provence, à effet du 1<sup>er</sup> octobre 2017, pour une durée de 12 mois renouvelable d'année en année par tacite reconduction, portant sur le système d'encaissement composé de 2 TPV ULTIMO356, 2 AFF ULTIMO ET 2 IMP ODP200, sur le logiciel gestion GOMC, le logiciel Encaissement GMOC-POS X 2 et de Pack AC600R4, moyennant une redevance initiale mensuelle de 214,70 euros hors taxes,
  - Contrat de location de matériel et télésurveillance souscrit auprès de la société PROTECTION 24 (Groupe BNP PARIBAS), 628, avenue du Grain d'Or – 41350 VINEUIL, 420 127 128 RCS Blois, portant sur un équipement de télésurveillance FORMULE SERENITE PRO avec options complémentaires (détecteur de mouvement et pack 3 détecteurs de mouvement), à effet du 10 juin 2015 pour une durée de un an renouvelable par tacite reconduction, moyennant un tarif d'abonnement de 51,19 euros hors taxes, soit 61,42 euros TTC,



## VENTE DE FONDS LA PANETERIE DE CASTELNAU/ LPM CASTELNAU

- Contrat annuel de prestations d'entretien (4 passages par an) avec la société Rentokil Initial, Parc de la Cerisaie, 13-27, Avenue Jean Moulin – 93240 STAINS, 622 052 603 RCS Bobigny, portant sur le destructeur électrique d'insectes volants « LUMINOS 1 », moyennant le prix annuel de 130,00 euros hors taxes,
- Contrat de location souscrit auprès de SEXTANT MONETIQUE, 4, rue Tournefort – 42000 SAINT ETIENNE, en date du 1<sup>er</sup> juin 2015 pour une durée renouvelable portant sur deux terminaux de paiement électroniques : Ingenico ICT LS1 V3 et IPP 280 SC V3 depuis le changement de gamme intervenue en date du 21 décembre 2018, moyennant le loyer mensuel de 27,80 euros hors taxes pour chaque matériel ;  
La somme de 110 euros a été versé entre les mains de la société SEXTANT MONETIQUE et comptabilisée à titre de dépôt de garantie ; les parties font leur affaire personnelle du remboursement de ladite somme entre elles ce jour : Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'Acquéreur la somme de 110 euros correspondant au remboursement du dépôt de garantie versé SEXTANT MONETIQUE par chèque n° 1837322 tiré sur la BNP PARIBAS, dont quittance sous réserve d'encaissement.
- Le temps restant à courir jusqu'à sa date de résiliation, soit le 3 novembre 2019, du contrat de location-entretien n°25185 souscrit auprès de KALHYGE, moyennant le loyer pour le mois d'octobre 2019 de 334,75 euros hors taxes,
- Il recevra à partir du jour de l'entrée en jouissance la correspondance adressée au nom du Vendeur au siège du fonds, à charge pour lui de remettre à ce dernier sa correspondance personnelle et ce, sans délai,
- Il payera exactement le prix convenu, ainsi que tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seraient la suite et la conséquence.

### RECONNAISSANCE DE DETTE ET ENGAGEMENT D'ACHAT EXCLUSIF

#### Pour la société LA PANETERIE DE CASTELNAU

Lors de l'acquisition du fonds de commerce, la société LA PANETERIE DE CASTELNAU a contracté en date des 12 avril 2015 et 7 septembre 2015 auprès de la société GRANDS MOULINS STORIONE, société anonyme au capital de 3.152.090 euros, dont le siège social est 13, Traverse Magnan – 13003 MARSEILLE, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 529 122 962, Prêteur et Fournisseur, un contrat par lequel LA PANETERIE DE CASTELNAU :

- Se reconnaissait débitrice d'une somme en principal de cent dix mille (110.000,00) euros, montant d'un prêt de pareille somme qui lui a été consenti par la société GRANDS MOULINS STORIONE, ladite somme étant productrice d'un intérêt de 4,20% l'an, remboursée dans les conditions suivantes par la société LA PANETERIE DE CASTELNAU : 60 échéances mensuelles de 2.035,76 euros du 31 août 2015 au 31 octobre 2020.  
Ce prêt est garanti par une inscription de privilège de nantissement prise en second rang sur le fonds de commerce exploité par le Vendeur pour un montant principal de 145.5545,31 euros.
- S'engageait, en considération de ce financement et à titre de condition essentielle et déterminante du prêt, à se fournir en marchandises exclusivement auprès de la société GRANDS MOULINS STORIONE, en achetant de manière ferme et irrévocable, exclusivement et régulièrement les produits de farine, mixtes et autres ingrédients de boulangerie nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce aux tarifs du fournisseur.  
Cet engagement est pris pendant toute la durée du prêt.  
Le client s'est engagé à respecter scrupuleusement les Conditions Générales de Vente en vigueur du fournisseur et notamment les délais de paiement.  
Les tarifs sont révisables en fonction de conditions normales du marché, du libre jeu de la concurrence et des services apportés par le fournisseur.  
En cas de mutation de propriété, de mise en gérance ou location ou de toute autre forme de transmission de fonds de commerce, le client s'engage à mettre à la charge de son successeur dans le fonds et se protège fort pour ce dernier de l'exécution des obligations de l'accord pour toute la durée de la convention restant à courir.  
Tout acte entraînant la mutation de propriété ou de jouissance devra reproduire in extenso le présent accord.

Ainsi qu'énoncé au titre de la réalisation des conditions suspensives, par courrier en date du 5 septembre 2019, la société GRANDS MOULINS STORIONE a déclaré renoncer à l'application de l'alinéa 5 de l'article II du contrat de reconnaissance de date en date du 9 septembre 2015 : "En cas de mutation de propriété, de mise en gérance ou location ou de toute autre forme de transmission de fonds de commerce, le client s'engage à mettre à la charge de son successeur dans le fonds et se protège fort pour ce dernier de l'exécution des obligations de l'accord pour toute la durée de la convention restant à courir. Tout acte entraînant la mutation de propriété ou de jouissance devra reproduire in extenso le présent accord".

Elle a également donné procuration au rédacteur du présent acte pour faire mainlevée pure et simple, avec ou sans constatation de paiement, en désistant la société GRANDS MOULINS STORIONE de tous droits de privilèges et consentir à la radiation entière et définitive de l'inscription de nantissement n°738 volume 2015 prise sur le fonds de commerce sis 275, route de Nîmes – 34170 Castelnau Le Lez. La mainlevée a été réalisée en date du 20 septembre 2019.

En tout état de cause, le Vendeur fera son affaire personnelle de ce contrat de sorte que l'acquéreur ne soit nullement inquiété ou recherché à ce sujet et soit libre de contracter tout contrat d'approvisionnement en matières premières de boulangerie et pâtisserie.

 13

Pour la société LPM CASTELNAU

La société LPM CASTELNAU s'est engagée à contracter auprès de la société GRANDS MOULINS DE PARIS, société anonyme au capital de 37.232.832,00 euros, dont le siège social est 99, rue Mirabeau – 94200 IVRY SUR SEINE, immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro 351 466 495, Prêteur et Fournisseur, un contrat portant reconnaissance de dettes pour la somme de cinquante mille (50.000,00) euros productrice d'un intérêt de 3,50% l'an (TEG 3,56%), remboursable sur 60 mois, garanti par une inscription de privilège de nantissement prise en second rang sur le fonds de commerce acquis par la société LPM CASTELNAU sis 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ pour un montant total de 64.593,65 euros et engagement d'achat exclusif les produits de farine, mixés et autres ingrédients de boulangerie nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce aux tarifs du fournisseur pris pendant toute la durée du prêt ci-dessus énoncé.

La somme de cinquante mille (50.000,00) euros a été remise par virement bancaire en date du 24 septembre 2019 par la société GRANDS MOULINS DE PARIS sur le compte CARPA de Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat, séquestre amiable, qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance,

Dont quittance.

Cette somme n'a pas vocation à servir au paiement du prix de cession du fonds de commerce et sera remise à la société LPM CASTELNAU à l'expiration des délais de bonne fin.

PRIX DE CESSION

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix global de quatre cent cinquante mille (450.000,00) euros, s'appliquant :

- Aux éléments incorporels, à concurrence de	391 000,00 €
- Aux éléments corporels, à concurrence de	59 000,00 €
	-----
<b>Total</b>	<b>450 000,00 €</b>

La ventilation du prix ci-dessus est faite uniquement pour satisfaire aux dispositions des articles L 141-5 et suivants du Code de Commerce et ne pourrait être invoquée par quiconque, nonobstant les estimations qui pourraient être faites pour tel ou tel élément du fonds, le prix global de 450.000,00 euros, représentant pour les parties, la valeur intrinsèque du fonds dans son intégralité.

Les soussignés conviennent expressément que les estimations faites ci-dessus concernant la valeur du matériel ne peuvent tirer à aucune conséquence, en ce qui concerne leurs rapports financiers, présents ou futurs, ledit fonds de commerce ayant été estimé dans son universalité, moyennant une somme forfaitaire.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix de quatre cent cinquante mille (450.000,00) euros est payé comptant, à l'instant même, de la manière suivante :

- A concurrence de la somme de trois cent soixante-sept mille (367.000,00) euros, au moyen de deniers appartenant à la Banque BNP PARIBAS, représentée par Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat, agissant en qualité de représentant de la Banque BNP PARIBAS, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la procuration en date du 24 septembre 2019 annexée aux présentes, Prêteur, à la demande et en l'acquit de la société « LPM CASTELNAU », représentée par Monsieur Xavier HEUMANN, es qualités, ci-après dénommée l'Emprunteur, dans le cadre du prêt bancaire consenti par ladite Banque pour un montant principal de trois cent soixante-sept mille (367.000,00) euros ci-après énoncé, sur la foi des déclarations faites dans le présent acte ;

Cette somme de trois cent soixante-sept mille (367.000,00) euros a été remise par virement bancaire en date du 24 septembre 2019 sur le compte CARPA de Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat, séquestre amiable, qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance,

Dont quittance,

- A hauteur de la somme de quatre-vingt-trois mille (83.000,00) euros, au moyen des deniers personnels de la société « LPM CASTELNAU » provenant des apports personnels réalisés par les associés ;

Cette somme de quatre-vingt-trois mille (83.000,00) euros a été remise par virement bancaire en date du 26 septembre 2019 sur le compte CARPA de Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat, séquestre amiable, qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance,

Dont quittance.

L'Acquéreur déclare que la somme qu'il vient de payer lui provient :

- du prêt qui lui a été consenti par la BNP PARIBAS à concurrence de trois cent soixante-sept mille (367.000,00) euros, ladite somme s'appliquant au prorata tant aux éléments corporels qu'aux éléments incorporels du fonds
- de ses deniers personnels à concurrence de quatre-vingt-trois mille (83.000,00) euros, ladite somme s'appliquant au prorata tant aux éléments corporels qu'aux éléments incorporels du fonds.

**PRET BANCAIRE DE LA BNP PARIBAS**

\*\*\*\*\*

Aux présentes est à l'instant intervenu Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat, domiciliée Immeuble L'E1 – 619, Rue Favre de Saint Castor – 34080 MONTPELLIER, agissant au nom et en qualité de mandataire, de **BNP PARIBAS**, société anonyme au capital de 2.499.597.122 euros, dont le siège social est à PARIS (75009), 16, Boulevard des Italiens, immatriculée sous le n° 662042449, RCS PARIS - identifiant CE FR 76662042449 - orias n°07 022 735,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration en date du 24 septembre 2019,

Observation étant faite que dans la suite du présent acte BNP Paribas sera dénommée sous l'un des termes génériques la "**Banque**" ou "**BNP Paribas**",

Et, la **société LPM CASTELNAU**, Société par Actions Simplifiée au capital de 20.000,00 euros, dont le siège social est à CASTELNAU LE LEZ 34170, 275 ROUTE DE NIMES, immatriculée sous le numéro 853 160 919 - RCS MONTPELLIER, représentée par M. Xavier HEUMANN en qualité de Président,

Observation étant faite que dans la suite du présent acte la société LPM CASTELNAU sera dénommée sous le terme générique "**l'Emprunteur**" à moins qu'elle ne soit nommément désignée,

**Il a été arrêté et convenu ce qui suit :**

Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, es-qualité, après avoir pris connaissance de ce qui précède, déclare consentir à l'Emprunteur, dans le cadre des accords intervenus avec la Société Interprofessionnelle Artisanale de Garantie d'Investissements, ci-après dénommée la "**SIAGI**", un prêt à objet professionnel d'un montant de 367.000,00 euros (TROIS CENT SOIXANTE SEPT MILLE euros), ci-après dénommé le "**Prêt**".

Ce Prêt sera soumis aux "Conditions Générales d'Intervention - Règlement Intérieur du Fonds Mutuel de Garantie SIAGI" de la SIAGI, ci-après annexées et aux Conditions Particulières et Générales ci-après énoncées.

Ce Prêt est destiné au règlement partiel du prix de cession du fonds de commerce et artisanal de boulangerie, pâtisserie, restauration rapide (sans vente de boissons alcoolisées) connu sous l'enseigne BOULANGERIE BANETTE, sis à CASTELNAU LE LEZ 34170, 275 ROUTE DE NIMES, objet de la présente vente.

**TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES**

**CARACTERISTIQUES DU PRET**

**Article : Montant et durée du Prêt**

Montant du Prêt : 367.000,00 euros (TROIS CENT SOIXANTE SEPT MILLE euros)

Durée du Prêt : 84 mois

**Article : Garanties du Prêt**

- Subrogation dans le privilège de vendeur de fonds de commerce avec bénéfice de l'action résolutoire en premier rang et sans concurrence avec quiconque,
- Nantissement de fonds de commerce complémentaire en second rang derrière l'inscription de subrogation dans le privilège de vendeur ci-dessus et sans concurrence avec quiconque,
- Cautionnements de M. Xavier HEUMANN et de M. François ROBERT solidaires avec l'Emprunteur mais sans solidarité entre les cautions dans les conditions de l'article "Engagements de cautions solidaires et partiels " ci-après ;

**Article : Assurance BNP Paribas Atout Emprunteur - contrat n°2456/654 (Assurance Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA), Incapacité Totale/ Temporaire Travail (ITT), Invalidité Permanente Totale (IPT) et Perte d'Emploi selon la formule choisie lors de chaque adhésion)**

Adhérent : l'Emprunteur



Assurés :

- M. Xavier HEUMANN (l'assuré 1) à concurrence de 100 % du Prêt ("pourcentage assuré sur l'assuré 1 au titre du Prêt")
  - M. François ROBERT (l'assuré 2) à concurrence de 100 % du Prêt ("pourcentage assuré sur l'assuré 2 au titre du Prêt")
- au contrat d'assurance BNP Paribas Atout Emprunteur n°2456/654 , (l'Assurance) souscrit par la Banque auprès des compagnies d'assurances CARDIF Assurance-Vie et CARDIF-Assurances Risques Divers (les Assureurs) aux Conditions Générales figurant dans la Notice des Conventions d'Assurance n°2456/654 remise à l'adhérent et à chaque assuré lors de leur adhésion effectuée antérieurement à ce jour.

Le taux de cotisation a été déterminé par l'âge de chaque assuré, la durée du Prêt, et une éventuelle surprime médicale. Le montant des cotisations dues par l'Emprunteur est calculé à partir de ce taux de cotisation, sur le capital emprunté auquel est appliqué préalablement le "pourcentage assuré" indiqué dans la demande d'adhésion et ci-dessus mentionné.

Le taux de cotisation s'élève :

- en ce qui concerne M. Xavier HEUMANN à 0,231 pour cent, soit pour un montant de cotisations de 70,65 euros par mois.
- en ce qui concerne M. M. François ROBERT à 0,287 pour cent, soit pour un montant de cotisations de 87,77 euros par mois.

Conformément à la Notice, l'indemnisation prévue en cas de décès ou de perte totale et irréversible d'autonomie par assuré est égale au capital restant dû figurant sur le tableau d'amortissement du Prêt selon le "pourcentage assuré" sur ledit prêt indiqué dans la "demande d'adhésion" et dans les conditions prévues dans ladite Notice.

En cas de remboursement anticipé partiel le montant des cotisations sera recalculé pour chaque assuré en fonction du capital emprunté déduction faite du montant du remboursement partiel anticipé.

**Article : Frais de dossier :** 1.300,00 euros (prestation non soumise à TVA), exigibles et perçus à la date de signature des présentes sur le compte ouvert au nom de l'Emprunteur sur les livres de la Banque.

CONDITIONS FINANCIERES

**Intérêts :** taux fixe de 0,69 pour cent l'an pendant toute la durée du Prêt (hors incidence des cotisations à l'Assurance perçues dans les conditions ci-après)

Modalités de remboursement

**Dates de paiement :** Les paiements (au titre des intérêts dus pendant la période de différé de remboursement du capital, des échéances d'amortissement et du paiement des cotisations à l'Assurance) interviendront mensuellement au quantième de la date des présentes, lequel sera dénommé "Quantième de Paiement"

**Période de différé de remboursement du capital :** La période de différé de remboursement du capital aura une durée maximum de 6 mois à compter de la date de réalisation du Prêt, laquelle devra intervenir au plus tard dans un délai maximum de 24 mois à compter des présentes (Durée de Réalisation du Prêt).

Si aucune utilisation n'a lieu avant la fin de la Durée de Réalisation du Prêt, quelqu'en soit la cause ou le motif, le Prêt sera résilié de plein droit, l'Emprunteur ne pourra plus se prévaloir du présent Prêt, sauf si une prorogation de cette Durée de Réalisation est accordée par la Banque.

Pendant cette période de différé de remboursement du capital l'Emprunteur sera redevable :

- au titre de la période d'intérêt comportant la réalisation du Prêt, des intérêts calculés sur le montant utilisé au taux mensuel proportionnel au taux fixe annuel et décomptés au nombre de jours calendaires d'utilisation rapporté au nombre de jours calendaires de la période d'intérêts considérée.
- au titre des périodes d'intérêts suivantes ne comportant donc aucune utilisation, des intérêts calculés sur le montant du Prêt utilisé au taux annuel fixe et décomptés selon la méthode des nombres de 360 jours annuels et sur un mois de 30 jours.

Ces intérêts seront perçus pour la première fois :

- soit, au Quantième de Paiement du mois au cours duquel aura lieu la réalisation du Prêt si celle-ci intervient avant le 7ème Jour Ouvré (\*) qui précède ce Quantième de Paiement;
  - soit, au Quantième de Paiement du mois suivant le mois de la date de réalisation du Prêt si celle-ci intervient dans les 7 Jour Ouvré (\*) qui précèdent ce Quantième de Paiement;
- puis à compter de cette date mensuellement et à termes échus au même Quantième de Paiement.

(\*) Jour(s) Ouvré(s) : désigne les jours où les services centraux des banques fonctionnent pour l'ensemble de leurs activités la journée entière à Paris, les samedi et dimanche étant exclus

**Période d'amortissement :** A compter de la fin de la période de différé de remboursement du capital, le Prêt sera remboursable en 78 versements mensuels constants de 4.812,78 euros, comprenant chacun une part d'amortissement du capital prêté ainsi que les intérêts calculés au taux fixe ci-dessus mentionné sur le capital restant dû après chaque échéance et qui seront décomptés selon la méthode des nombres de 360 jours annuels et sur un mois de 30 jours.

  
16  
Tn



## VENTE DE FONDS LA PANETERIE DE CASTELNAU/ LPM CASTELNAU

Le premier remboursement interviendra au Quantième de Paiement qui suivra la fin de la période de différé de remboursement du capital, ce qui commandera la date des autres remboursements.

**Premier amortissement : 27 avril 2020**  
**Dernier versement : 27 septembre 2026**

Un tableau d'amortissement comprenant l'échéancier des remboursements sera communiqué par la Banque à l'Emprunteur.

### Païement des cotisations à l'Assurance

Les cotisations à l'Assurance seront perçues par la Banque pour compte des Assureurs pendant toute la durée de couverture de l'Assurance, mensuellement au Quantième de Paiement ci-dessus défini et pour la première fois au Quantième de paiement qui suivra la date de signature des présentes.

**Article : Taux Effectif Global (TEG) :** Pour satisfaire aux dispositions des articles L.314-1 et suivants du Code de la Consommation, il est précisé à titre indicatif que, pour une utilisation unique du Prêt à la date des présentes, le Taux Effectif Global du Prêt calculé selon la méthode légale actuellement en vigueur à partir d'un taux actuariel mensuel de 0,145 pour cent, s'élève à la date des présentes, à 1,740 pour cent l'an.

**Article : Mobilisation :** La Banque se réserve la faculté de mobiliser sa créance résultant du Prêt dans les conditions prévues aux articles L.313-36 à L.313-41 du Code Monétaire et Financier.

**Article : Modalités et lieu de paiement :** Le jour de l'échéance d'une somme devenue exigible, l'Emprunteur autorise la Banque à débiter le ou l'un des comptes alors ouverts sur ses livres au nom de l'Emprunteur, du montant nécessaire au règlement des sommes devenues exigibles. Le présent Prêt est exclu de toute convention de compte courant. Tous les paiements à faire en vertu des présentes auront lieu à l'Agence CASTELNAU LE LEZ de la Banque dont l'adresse est à CASTELNAU LE LEZ 34170, 1689 Avenue de l'Europe.

## GARANTIES

### Article : SUBROGATION AU PROFIT DE LA BANQUE

Par suite et comme conséquence du paiement fait par la Banque, le Vendeur subroge cette dernière, ce qui est accepté par son représentant es-qualité, et par l'Acquéreur en tant que de besoin, dans tous ses droits, actions, privilège du vendeur et action résolutoire conformément aux dispositions de l'article 1346-1 du Code Civil.

Par suite de la subrogation qui précède et conformément aux dispositions des Articles L-141-5 et suivants du Code de Commerce, inscription de privilège sera formalisée au profit de la Banque pour sûreté de la somme payée par cette dernière par subrogation et de tous accessoires légaux.

### Article : AFFECTATION EN NANTISSEMENT COMPLEMENTAIRE

A la garantie de la différence entre les intérêts au taux légal et les intérêts conventionnels du Prêt ayant servi au règlement du prix de vente, à la garantie du paiement de tous intérêts, commissions, cotisations à l'Assurance s'il y a, frais et accessoires dudit Prêt, et d'une manière générale, à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant pour l'Emprunteur du présent acte, ce dernier affecte en nantissement, au profit de la Banque, ce qui est accepté par son représentant, es-qualités, le fonds de commerce sis 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ objet de la cession résultant du présent acte de vente, et portant sur :

- les éléments incorporels (enseigne, nom commercial, clientèle, achalandage);
- le matériel qui sert et servira à son exploitation, y compris tout matériel actuel et tout matériel qui sera acquis par suite de remplacement ou d'augmentation, ainsi qu'aux licences, objets, agencements et installations de toutes natures garnissant ledit fonds;
- le droit au bail des lieux où s'exploite et s'exploitera le fonds de commerce.

### Article : ASSURANCE DES ELEMENTS CORPORELS DEPENDANT DU FONDS DE COMMERCE NANTI

L'Emprunteur déclare que les éléments corporels dépendant du fonds de commerce ci-dessus acquis et nantis ainsi que les matériels, marchandises, agencements garnissant ledit fonds seront assurés auprès d'une Compagnie d'Assurances notoirement solvable, contre tous risques de destruction assurables y compris le vol et l'incendie, ainsi que les risques d'exploitation, le vol, les bris de glace, la responsabilité civile et le dégât des eaux, pour un montant égal à leur valeur de remplacement.

L'Emprunteur informera la Banque de la souscription à cette assurance dans un délai de 15 jours à compter des présentes, afin que cette dernière puisse notifier, par lettre recommandée avec avis de réception, l'opposition prévue à l'alinéa 2 de l'article L.121-13 du Code des Assurances, pour qu'en sa qualité de créancier privilégié, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 dudit article, la Banque bénéficie des droits de l'Emprunteur vis-à-vis de cette Compagnie d'Assurances sur les indemnités d'assurance.



Afin de conserver au gage sa valeur économique, l'Emprunteur déclare que les éléments corporels dépendant du fonds de commerce ci-dessus nantis ainsi que les matériels, marchandises, agencements garnissant ledit fonds resteront assurés comme indiqué ci-dessus pendant la durée d'exécution des présentes. La Banque pourra demander à l'Emprunteur tous justificatifs de l'existence d'une telle assurance ainsi que du paiement des primes ou cotisations y afférentes.

La Banque ne fait pas de la souscription de cette assurance une condition d'octroi du Prêt ou de mise à disposition des fonds.

**Article : ENGAGEMENTS DE CAUTIONS SOLIDAIRES ET PARTIELS**

Aux présentes sont à l'instant intervenus :

M. Xavier HEUMANN, né le 13 février 1977 à SUCY EN BRIE (94), demeurant à MONTPELLIER 34070, 1141 RUE DES BOUISSSES, M. François ROBERT, né le 23 Août 1972 à RIS ORANGIS (91), demeurant à JUVIGNAC 34990, 4 IMPASSE DU QUATUOR, ci-après dénommés ensemble sous le terme générique la "Caution",

Lesquels après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture qu'ils en ont faite, déclarent se constituer, envers la Banque, cautions solidaires avec l'Emprunteur, **mais sans solidarité entre elles**, avec toutefois renonciation aux bénéfices de division et de discussion, du remboursement dans les mêmes conditions d'exigibilité normale ou anticipée du Prêt, objet des présentes, en principal, intérêts et le cas échéant pénalités ou intérêts de retard.

Chaque Caution renonce à tout concours du chef de cet engagement, à toute subrogation tant que la Banque ne sera pas remboursée, et à se prévaloir d'une utilisation du Prêt par l'Emprunteur à des fins non conformes à ses engagements.

Chaque Caution ne fait pas de la situation de l'Emprunteur ainsi que de l'existence et du maintien d'autres cautions la condition déterminante de son cautionnement, de même la modification ou la disparition des liens de fait ou de droit susceptible d'exister entre chaque Caution et l'Emprunteur n'emporte pas libération des Cautions qui ne peuvent révoquer leur engagement.

Tant qu'elles resteront tenues au titre de leur engagement, il appartient à chaque Caution de suivre personnellement la situation de l'Emprunteur, la Banque n'ayant à ce sujet pas d'obligation d'information des Cautions. Chaque Caution déclare avoir disposé d'éléments d'information suffisants pour apprécier la situation de l'Emprunteur préalablement à la conclusion des présentes.

En cas de non-paiement d'une somme quelconque à bonne date, comme en cas de défaillance quelconque du cautionné, en cas notamment d'admission de ce dernier au bénéfice de toute procédure collective telle que liquidation judiciaire ou en cas de cessation d'exploitation, chaque Caution renonce à se prévaloir du bénéfice du terme et à exciper de toute disposition légale en faveur du cautionné relativement à l'époque du paiement et s'engage irrévocablement à rembourser immédiatement à la Banque, à première réquisition de cette dernière, le montant intégral des sommes qui lui sont dues, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire.

Conformément aux dispositions légales la Banque s'engage à faire connaître, chaque année, à chaque Caution, le montant et le terme de son présent cautionnement, ce qui est accepté et expressément autorisé par l'Emprunteur.

Chaque Caution et la Banque conviennent que la production par la Banque, d'une copie de la lettre d'information annuelle adressée par la Banque à chaque Caution, fera foi, entre elles de cette information. Afin de permettre à la Banque d'assurer cette obligation, chaque Caution s'engage à informer la Banque de tout changement d'adresse.

La créance susceptible de résulter de l'exécution du présent cautionnement est stipulée indivisible et pourra être réclamée à chacun des héritiers ou ayants-droit de chaque Caution, conformément à l'article 1320 du Code Civil. Lesdits héritiers et ayants-droit seront tenus solidairement de supporter le coût des significations qui leur seront faites, en application de l'article 877 du Code Civil.

Il demeure expressément convenu que les cautionnements ci-dessus sont conférés :

- par **M. Xavier HEUMANN à concurrence d'une somme totale maximum de 147.717,00 euros** (CENT QUARANTE SEPT MILLE SEPT CENT DIX SEPT euros) couvrant le paiement de 35 pour cent du montant de la créance de la Banque en principal due au titre du Prêt, ainsi que les intérêts et le cas échéant pénalités ou intérêts de retard.
- par **M. François ROBERT à concurrence d'une somme totale maximum de 147.717,00 euros** (CENT QUARANTE SEPT MILLE SEPT CENT DIX SEPT euros) couvrant le paiement de 35 pour cent du montant de la créance de la Banque en principal due au titre du Prêt, ainsi que les intérêts et le cas échéant pénalités ou intérêts de retard.

De convention expresse, les cautionnements partiels ci-dessus délivrés s'ajoutent les uns aux autres et en outre tout remboursement du principal effectué par l'Emprunteur s'imputera en priorité sur la partie non garantie par les présents cautionnements puis subsidiairement sur la partie garantie par les Cautions.

Handwritten signature and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Enfin, chaque Caution déclare avoir pris connaissance des termes de l'Article 6 - "Dispositions à l'égard des cautions" des Conditions Générales d'Intervention de la SIAGI ci-après annexées, et à cet effet renonce expressément à invoquer le bénéfice de l'article 2310 du Code Civil à l'encontre de la SIAGI, ainsi qu'à toute subrogation, tant que la SIAGI n'aura pas été remboursée intégralement des sommes qu'elle aura réglé à la Banque, se constituant, en tant que de besoin, cautions solidaires avec l'Emprunteur envers ladite SIAGI, mais sans aucune solidarité entre les cautions.

## TITRE II - CONDITIONS GENERALES

### Article : DISPOSITIONS RELATIVES AUX MODALITES D'INTERVENTION DE LA SIAGI

La Société Interprofessionnelle Artisanale de Garantie d'Investissements (SIAGI), 2, rue Jean Baptiste Pigalle, 75009 (PARIS) a marqué son accord pour donner sa garantie à la Banque à concurrence de 30 pour cent du montant du Prêt, soit 110.100,00 euros.

Outre la régularisation des sûretés prévues dont l'Emprunteur a connaissance, l'intervention de la SIAGI au titre de sa garantie est conditionnée par le versement à cette dernière d'une somme égale à 11.663,04 euros représentant la participation financière et les frais de dossiers dus à la SIAGI à raison de sa garantie financière et payable en une seule fois lors du déblocage des fonds.

En conséquence, l'Emprunteur autorise la Banque à débiter son compte, ouvert dans les livres du Prêteur, de la rémunération revenant à la SIAGI au titre de sa garantie dont le détail est indiqué dans le document émis par la SIAGI intitulé "Détail des prestations" et qui est annexé à l'acte de prêt.

Si le paiement de la participation financière de la SIAGI est financé au moyen du Prêt garanti, l'Emprunteur autorise la Banque à la régler à la SIAGI au moyen d'une utilisation partielle du Prêt.

En outre, conformément aux dispositions du Règlement Intérieur du Fonds Mutuel de Garantie de la SIAGI, ci-après annexé, une partie de cette participation financière affectée par la SIAGI à la constitution d'un "Fonds mutuel de Garantie" est susceptible d'être restituée par la SIAGI à l'Emprunteur, à la condition que celui-ci en fasse la demande expresse à la SIAGI dans les conditions de l'Article 5 dudit Règlement Intérieur.

Enfin, l'Emprunteur autorise la Banque à communiquer à la SIAGI toutes informations le concernant.

Dans l'hypothèse où la Tranche Ouverture de Crédit ne financerait pas la participation financière due par l'Emprunteur à la SIAGI au titre de son intervention, l'Emprunteur ne pourra exiger la réalisation de tout ou partie de cette tranche Ouverture de Crédit, qu'après avoir justifié à la Banque du règlement à la SIAGI de l'intégralité de cette participation financière.

Au cas où l'Emprunteur n'aurait pas justifié à la Banque du règlement à la SIAGI de cette participation financière dans un délai maximum d'un mois à compter des présentes, la Banque pourra s'opposer à toutes nouvelles utilisations et, en outre, pourra rendre le Prêt exigible par anticipation dans les conditions ci-après indiquées sous l'Article "Exigibilité Anticipée" des Conditions Générales.

### Article : DECLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR

A la date des présentes l'Emprunteur déclare et garantit :

- qu'il est une société régulièrement constituée, qu'il peut valablement conclure le présent contrat et remplir toutes les obligations qui en découlent pour lui, et notamment que sa signature, et s'il y a, la signature des actes de garanties, ont été dûment autorisées dans les formes légales et/ou statutaires requises;
- que les engagements découlant des présentes, et le cas échéant des sûretés y afférentes, ne heurtent en aucune manière un quelconque engagement, une quelconque disposition contractuelle, réglementation ou autre qui lui est applicable ou qui pourrait le lier;
- que les documents financiers remis à la Banque pour les besoins des présentes sont exacts; qu'ils ont été établis selon les principes comptables généralement appliqués en France et qu'ils donnent une image fidèle de son actif, de son passif et de ses résultats pour chaque exercice;
- que depuis la date de clôture de son dernier exercice, il n'est survenu aucun événement, notamment de nature juridique, financière ou commerciale susceptible d'avoir un effet défavorable important sur son activité, son patrimoine, sa situation économique ou sa rentabilité et qui n'ait été porté à la connaissance de la Banque préalablement à la conclusion des présentes;
- qu'aucune instance, action, procès ou procédure administrative n'est en cours ou, à sa connaissance, n'est sur le point d'être engagée pour interdire ou empêcher la signature ou l'exécution des présentes ou qui pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur son activité, ses actifs ou sur sa situation financière;
- que ses actifs sont valablement assurés pour une valeur au moins égale à leur valeur de reconstruction et/ou de remplacement auprès d'une Compagnie d'Assurances notoirement solvable;
- qu'il est à jour dans ses paiements vis-à-vis de ses salariés, des administrations fiscales, caisse de sécurité sociale et d'allocation familiale;
- qu'il n'existe pas de fait ou d'événement susceptible de constituer l'un quelconque des cas d'exigibilité anticipée ci-après convenus.

  
NK  
19  
M

**Article : COMMUNICATIONS A FAIRE A LA BANQUE**

Pendant toute la durée d'exécution des présentes, l'Emprunteur devra :

- remettre à la Banque, dès leur établissement et au plus tard dans un délai maximum de trois mois à compter de la clôture de chaque exercice, les copies certifiées conformes, par ses commissaires aux comptes, de ses bilans annuels, compte de résultats ainsi que de tous documents exigés par la loi ou la réglementation applicable, accompagnés des rapports des commissaires aux comptes ;
- remettre à la Banque, au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la clôture de chaque exercice, la copie de ses liasses fiscales certifiées conformes par son dirigeant ;
- adresser à la Banque, dès leur établissement, les procès-verbaux de ses assemblées ordinaires et/ou extraordinaires, ainsi que tous documents relatifs à sa gestion prévisionnelle ;
- informer la Banque dans un délai maximum de quinze (15) jours calendaires à compter de l'événement constitutif, de toutes transformations d'ordre juridique le concernant, ainsi que de tout événement susceptible de diminuer la valeur économique ou juridique des garanties qui ont pu ou pourront être conférées à la Banque, ou d'affecter de façon significative la valeur de son patrimoine, ou d'augmenter le volume de ses engagements envers tous tiers, ou encore d'affecter sérieusement sa capacité à rembourser le Prêt ;
- communiquer à la Banque, à première demande de sa part, tous documents ou informations sur sa situation économique, comptable, financière ou juridique que la Banque pourra raisonnablement exiger ;
- informer la Banque de tous projets relatifs à une modification significative de son actionnariat, et notamment, ceux qui auraient pour conséquence de donner son contrôle à une société nouvelle ou à un groupe nouveau ;
- informer immédiatement la Banque de tous faits, événements ou circonstances susceptibles de constituer l'un quelconque des cas ci-après mentionnés sous l'Article "Exigibilité Anticipée".

**Article : ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR ET DES CAUTIONS**

Tant que l'Emprunteur et les Cautions seront susceptibles d'être débiteurs en vertu des présentes, ils ne pourront à moins d'accord préalable et écrit de la Banque:

- aliéner, hypothéquer, donner à bail ou en gage immobilier, apporter tout ou partie de leur patrimoine immobilier à un tiers;
- aliéner, remettre en nantissement, donner en gérance tout fonds de commerce et le matériel en dépendant, cette interdiction implique en ce qui concerne le matériel nouveau susceptible de dépendre du fonds, celle de le remettre en nantissement dans les termes des Articles L-525.1 et suivants du Code de Commerce;
- contracter des dettes dont les charges éventuelles cumulées avec leurs emprunts actuels risquent d'excéder leurs facultés de remboursement;
- faire quoi que ce soit qui puisse altérer la valeur de tous biens remis en gage, s'il y en a, changer leur nature ou leur destination ou les donner en location. Toutefois, en cas d'autorisation de location donnée par la Banque, l'Emprunteur et/ou les Cautions s'interdisent de consentir aucune quittance ou cession de loyers non échus, à moins qu'il ne s'agisse de loyers payés d'avance, selon l'usage, par imputation sur les trois ou six derniers mois de jouissance;

le tout à peine de se voir appliquer les dispositions de l'Article "Exigibilité Anticipée".

L'Emprunteur s'oblige, à première demande de la Banque, à lui communiquer tous autres documents comptables, financiers ou juridiques relatifs à son patrimoine, son endettement ou aux événements susceptibles d'influer sur sa solvabilité.

Enfin, tant que l'Emprunteur devra à la Banque une somme quelconque en vertu des présentes, l'Emprunteur devra, sauf dispense expresse de la Banque :

- informer la Banque, de tous les faits susceptibles d'affecter sérieusement l'importance ou la valeur de son patrimoine ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements, dans un délai de quinze jours à compter de l'acte ou de la décision, en lui fournissant toutes les pièces justificatives;
- remettre à la Banque les 30 juin et 31 décembre de chaque année, une attestation précisant qu'il est à jour dans le paiement des contributions directes et indirectes et des taxes départementales et communales à sa charge, ainsi que de ses cotisations sociales, attestation qui devra, au besoin et simple demande de la Banque, être confirmée par les agents de recouvrement desdites contributions ou taxes ou par les services de la Sécurité Sociale.

A cet effet, l'Emprunteur déclare être à jour dans ses paiements vis-à-vis de ses salariés, des administrations fiscales, caisse de sécurité sociale et d'allocation familiale.

**Article : REMBOURSEMENT ANTICIPE**

L'Emprunteur pourra procéder au remboursement anticipé du présent Prêt en tout ou partie, sous réserve d'un préavis d'un mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Agence de la Banque où est comptabilisé le présent Prêt.

Tout remboursement anticipé partiel devra être au moins égal à dix pour cent du montant initial du prêt à moins qu'il ne s'agisse de son solde, et ne pourra intervenir qu'à une date d'amortissement du présent Prêt. Un remboursement anticipé total pourra intervenir à tout moment.

 20

Il sera alors perçu par la Banque une somme payable le jour de la prise d'effet du remboursement anticipé, correspondant à deux mois d'intérêts par année restant à courir sur le prêt à la date du remboursement anticipé, calculés au taux du contrat d'origine sur le montant dudit remboursement anticipé.

D'un commun accord cette somme sera déterminée en fonction de la formule de calcul suivante :  $(m/12) \times (i/12) \times 2 \times RA$

**m** = le nombre de mois restant à courir à la date du remboursement anticipé;

**i** = taux d'intérêt annuel du prêt à l'origine;

**RA** = le capital restant dû à la date du remboursement anticipé s'il s'agit d'un remboursement anticipé total ou le montant remboursé par anticipation s'il s'agit d'un remboursement anticipé partiel.

Un montant minimum de perception est fixé à 404,00 euros.

Tout remboursement anticipé aura un caractère définitif et ne pourra donner lieu à de nouvelles utilisations. En outre, tout remboursement anticipé partiel s'imputera sur les échéances les plus éloignées.

**Article : ASSURANCE BNP Paribas Atout Emprunteur contrat n°2456/654**

A l'adhérent comme à tout assuré au contrat d'assurance BNP Paribas Atout Emprunteur n°2456/654, (**l'Assurance**) souscrit par la Banque auprès des compagnies d'assurances CARDIF Assurance-Vie et CARDIF Assurances Risques Divers (les **Assureurs**), mentionnée aux Conditions Particulières, la Banque a remis préalablement à la conclusion des présentes, une Notice des Conventions d'Assurance n°2456/654 dont l'adhérent et chaque assuré déclare avoir pris connaissance.

Il est expressément entendu que le paiement d'une somme quelconque au titre de chaque demande d'assurance n'implique pas que les risques aient été acceptés par les Assureurs et que chaque assurance ait pris effet. L'adhérent et/ou chaque assuré renonce expressément à tirer argument de tout paiement de cotisations pour prétendre au bénéfice dudit contrat d'assurance.

Toute cotisation et éventuellement toute surprime seront dues au fur et à mesure de chaque admission définitive. Elles seront restituées, en tout ou partie, au cas où il s'avérerait qu'elles n'étaient pas dues par suite du rejet par les Assureurs de la demande d'assurance audit contrat n°2456/654.

Tant que la Banque n'aura pas obtenu l'accord définitif des Assureurs sur la prise en compte de l'assurance de chaque personne devant être assurée au titre du contrat n°2456/654 dans les conditions prévues au paragraphe "Assurance BNP Paribas Atout Emprunteur contrat n°2456/654" ci-dessus, elle pourra s'opposer à toute demande de mise à disposition des fonds du présent Prêt.


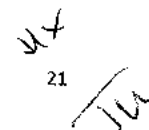
En cas de décès d'un assuré, avant que le Prêt ne soit intégralement réalisé, le surplus des sommes réglées par les Assureurs après complet remboursement de la Banque sera versé aux héritiers de l'assuré décédé ou à défaut à ses ayants-droit.

**Article : EXIGIBILITE ANTICIPEE**

La totalité des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires, au titre des présentes, deviendra immédiatement exigible et aucune autre utilisation ne pourra être réclamée à la Banque en cas de liquidation judiciaire, cessation d'exploitation ou cessation d'activité de l'Emprunteur ou de l'une des Cautions, ainsi que dans tous les cas de déchéance du terme prévus par la loi.

De même, aucune utilisation ne pourra être réclamée à la Banque et/ou la Banque pourra rendre le Prêt exigible par anticipation quinze jours après une notification faite à l'Emprunteur par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire dans l'un quelconque des cas suivants :

- en cas de non-paiement à bonne date d'une somme quelconque devenue exigible,
- en cas de comportement gravement répréhensible de l'Emprunteur, comme au cas où sa situation s'avérerait irrémédiablement compromise au sens de l'article L.313-12 du code monétaire et financier ;
- au cas où l'une quelconque des déclarations faites par l'Emprunteur aux termes des présentes ou dans toute attestation écrite faite par un mandataire de l'Emprunteur pour les besoins des présentes, se révèle avoir été inexacte au moment où elle a été faite ou réitérée, ou cesse d'être exacte sur un point important ;
- en cas de fusion, scission, liquidation amiable ou dissolution de l'Emprunteur ;
- en cas de cession de l'entreprise de l'Emprunteur dans le cadre d'une procédure amiable ou collective,
- en cas de modification de la forme juridique de l'Emprunteur ou de son objet social, ou de transfert de son siège social hors de France métropolitaine, sans l'accord de la Banque ;
- au cas où les intérêts et commissions du Prêt deviendraient passibles d'un impôt ou d'une taxe quelconque auquel ils ne sont pas actuellement assujettis, à moins que l'Emprunteur n'acquitte cette charge fiscale, de telle sorte que la Banque n'ait rien à supporter de ce chef ;
- à défaut de paiement à bonne date par l'Emprunteur d'une somme due à quiconque, et notamment ses contributions, taxes, cotisations sociales et autres et qui serait susceptible d'engendrer des conséquences manifestement dommageables sur le bon remboursement du Prêt ;
- en cas de modification importante de la nature, la capacité ou du patrimoine de l'Emprunteur, ainsi que sa structure juridique, financière, industrielle ou commerciale sauf accord expresse de la Banque ;

 21 

## VENTE DE FONDS LA PANETERIE DE CASTELNAU/ LPM CASTELNAU

- en cas d'incident de paiement de l'Emprunteur ou de l'une des Cautions, déclaré à la Banque de France,
- en cas de non-respect, fausse déclaration ou inexécution par l'Emprunteur, par l'une des Cautions ou par tout autre garant d'une quelconque obligation leur incombant tant aux termes du présent acte, que de tout acte de garantie ou de tout avenant, qui en seraient la suite ou la conséquence, comme aussi en cas d'inexécution par l'un d'entre eux, de tous engagements pouvant avoir une conséquence sur la validité juridique ou sur la valeur économique de toute sûreté ou garantie constituée tant aux termes des présentes que par acte séparé.
- au cas où pour un motif quelconque, la Banque ne pourrait prendre valablement aux rangs ci-dessus convenus, et sans concurrence, les garanties ci-dessus prévues sur le fonds de commerce objet de la présente vente,
- en cas de saisie, de vente amiable ou judiciaire, ou de transfert de propriété total ou partiel sous quelque autre forme que ce soit du fonds de commerce ci-dessus donné en garantie au profit de la Banque, ainsi qu'en cas d'incendie total ou partiel des éléments corporels dépendant dudit fonds, ou en cas d'apport du fonds nanti à une société sous quelque forme que ce soit, comme aussi en cas de location-gérance dudit fonds;
- en cas de déclaration inexacte ou incomplète faite à la Banque ou aux Assureurs en vue de toute adhésion au contrat d'Assurance, comme en cas de non-paiement de toute somme due au titre des cotisations d'Assurance,
- en cas de décès de la ou des personnes assurées par l'Assurance,
- en cas de non-respect par l'Emprunteur de l'une quelconque des obligations ou engagements figurant dans les "Conditions Générales d'Intervention - Règlement Intérieur du Fonds Mutuel de Garantie SIAGI" de la SIAGI ci-après annexées, comme au cas où, la SIAGI refuserait d'honorer son engagement envers la Banque pour toute cause ou motif imputable à l'Emprunteur ou, le cas échéant, à tout garant.
- au cas où l'Emprunteur n'aurait pas justifié à la Banque du règlement de sa participation financière due à la SIAGI au titre de son intervention dans le présent financement dans un délai d'un mois à compter des présentes;

Les sommes ainsi devenues exigibles ainsi que toute somme non payée à son échéance normale ou anticipée et tous frais et débours qui seraient avancés par la Banque à l'occasion du présent Prêt seront tous productifs d'intérêts calculés au taux du Prêt alors applicable majoré de 3,00 pour cent l'an.

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, valoir accord de délai de règlement. Les intérêts seront capitalisés, s'ils sont dus, pour une année entière, conformément à l'article 1343-2 du Code Civil.

### **Article : COMMUNICATIONS**

Toute notification, communication ou demande devant être faite en exécution des présentes devront être faites par courrier. Dans certaines circonstances, et sur demande expresse de l'Emprunteur, la Banque pourra accepter des communications ou demandes faites par téléphone, télex ou télécopie à condition qu'elles soient confirmées par courrier.

Toute communication ou demande devant être faite et tout document devant être délivré par l'une des parties à l'autre en exécution des présentes, sera faite et délivrée :

- s'il s'agit de l'Emprunteur à : société LPM CASTELNAU, Adresse : CASTELNAU LE LEZ 34170, 275 ROUTE DE NIMES
- s'il s'agit de la Banque à : BNP PARIBAS Agence : CASTELNAU LE LEZ, Adresse : CASTELNAU LE LEZ 34170, 1689 Avenue de l'Europe.

### **Article : FRAIS ET DROITS DIVERS A LA CHARGE DE L'EMPRUNTEUR**

L'Emprunteur supportera tous frais, droits, taxes (droits d'enregistrement, ...) et honoraires relatifs au présent acte ainsi qu'à la constitution des garanties, s'il y a, et à leur renouvellement, et à l'information annuelle des cautions, s'il y a, et d'une manière générale, de tous ceux qui seraient afférents au présent acte ou qui en seraient la suite ou la conséquence, y compris toutes avances pour frais de conservation des garanties constituées, ainsi que les rémunérations et frais susceptibles d'être dus au titre des modifications qui seraient apportées aux présentes.

En outre, tous droits ou taxes quelconques, présents et à venir, sur les intérêts ou le principal des sommes qui pourront être dues par l'Emprunteur, seront à sa charge y compris ceux dont la Banque serait légalement débitrice.

Au cas où la Banque produirait à un ordre ou à une distribution judiciaire dans le cadre de la procédure de recouvrement de sa créance, elle aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent du capital de sa créance.

### **Article : GARANTIES - NOVATION**

Les garanties consenties ne préjudicient en aucune manière aux droits et actions de la Banque et elles n'affectent et ne pourront affecter en aucune manière la nature et l'étendue de tous engagements et de toutes garanties réelles ou personnelles qui ont été ou pourront être fournies ou contractées soit par l'Emprunteur, soit par tous tiers, mais elles s'y ajoutent.

**Article - RENOVI DES DOCUMENTS REVENANT A LA BANQUE**

Le renvoi de l'exemplaire de l'acte à la Banque ou de la copie exécutoire si l'acte de vente est établi par devant Notaire ainsi que tous documents établis ou obtenus par le rédacteur de l'acte pour ou à l'occasion des présentes et concernant l'intervention de la Banque devront être adressés à cette dernière à son service administratif ci-après désigné :

**AGENCE CREDIT MEDITERRANEE**

- adresse : MARSEILLE 13002, 5 Boulevard de Dunkerque, Immeuble Cap Joliette
- à l'attention du service Pôle Actes
- réf : n° dossier : 1906260138375

**Article : DONNEES PERSONNELLES**

Les données personnelles à l'Emprunteur ainsi qu'à toute Caution, s'il y a, qui ont été recueillies dans le cadre du présent acte seront utilisées par BNP Paribas, responsable de traitement, aux fins de la gestion interne du présent financement ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Ces données sont obligatoires et nécessaires pour le présent financement.

Afin d'accomplir les finalités précitées, nous divulguons vos données personnelles uniquement aux :

- entités du Groupe BNP Paribas dont la liste est disponible sur le site [group.bnpparibas/decouvrez-le-groupe/bnp-paribas-monde](http://group.bnpparibas/decouvrez-le-groupe/bnp-paribas-monde) ;
- prestataires de services et sous-traitants réalisant des prestations pour notre compte ;
- mandataires indépendants, intermédiaires ou courtiers ;
- partenaires commerciaux et bancaires ;
- autorités financières, judiciaires ou agences d'Etat, organismes publics sur demande et dans la limite de ce qui est permis par la réglementation
- certaines professions réglementées telles qu'avocats, notaires, commissaires aux comptes.

En cas de transfert vers un pays hors Espace Economique Européen, vos données personnelles pourront être transmises vers un pays présentant un niveau adéquat de protection reconnu par la Commission européenne. A défaut nous nous appuyons soit sur la mise en place de garanties appropriées pour assurer la protection de vos données personnelles, soit sur une dérogation applicable à la situation.

Pour obtenir une copie de ces textes ou savoir comment y accéder mais également si vous avez des questions concernant l'utilisation de vos données, vous pouvez contacter le Délégué à la Protection des Données par courrier adressé à BNP Paribas, Délégué à la Protection des données BDDF, Levallois-Perret (92300), 20 avenue Georges Pompidou.

Ces données personnelles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité de vos données, de définir des directives applicables après le décès, par courrier adressé à **BNP Paribas, APAC TDC Val de Marne, TSA 30233, 94729 FONTENAY SOUS BOIS CEDEX**. Vous pouvez également vous opposer au traitement des données vous concernant. En outre, vous êtes en droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente telle que la Commission Nationale de l'Informatique et de Libertés en France.

Les données sont conservées pendant une durée de 10 ans à compter de la fin de votre Prêt.

Pour des informations complémentaires vous pouvez vous référer à la Notice de protection des données personnelles qui a été fournie aux clients. Ce document est disponible en Agence et sur les sites internet [mabanque.bnpparibas](http://mabanque.bnpparibas) ou [mabanquepro.bnpparibas](http://mabanquepro.bnpparibas).

**Article : AUTORISATION DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS**

L'Emprunteur ainsi que toute Caution, s'il y a, autorisent expressément la Banque, pendant la durée des présentes, à communiquer les informations les concernant :

- aux sous-traitants qui exécuteraient pour le compte de la Banque certaines tâches matérielles et techniques afférentes aux présentes,
- aux sociétés de caution mutuelle ou organismes de garantie financière ou aux sociétés de recouvrement chargées d'effectuer pour le compte de la Banque au recouvrement de la créance objet des présentes,
- aux organismes de refinancement qui interviendraient dans cette opération, ainsi qu'à leurs mandataires directs auxquels ces organismes seraient susceptibles d'avoir recours notamment pour le suivi et l'encaissement de la créance objet des présentes,
- aux sociétés du groupe BNP Paribas, en vue de la présentation des produits et services gérés par ces sociétés aux fins de sollicitations commerciales (liste des sociétés du groupe BNP Paribas disponible à l'adresse ci-dessus).

Nota : L'Emprunteur ou toute Caution, s'il y a, pourra s'opposer par courrier adressé à l'adresse suivante : à **BNP Paribas APAC TDC Val de Marne, TSA 30233, 94729 FONTENAY SOUS BOIS Cedex** - à recevoir ces sollicitations commerciales en précisant le mode de sollicitation refusée - courrier, téléphone, etc - et en indiquant, selon le cas, si cette opposition concerne l'ensemble du groupe BNP Paribas ou uniquement les filiales BNP Paribas. Enfin, toute déclaration fautive ou irrégulière pourra faire l'objet d'un traitement spécifique destiné à prévenir la fraude.

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'N' and 'M' and some other scribbles.

**Article : ANNEXES**

Aux présentes sont annexés les documents suivants qui font partie intégrante du présent contrat de prêt:

Annexe I - "Conditions Générales d'Intervention - Règlement Intérieur du Fonds Mutuel de Garantie SIAGI" de la SIAGI applicables au présent Prêt.

Annexe II - "Détail des prestations" dues à la SIAGI

**Article : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu :

- pour la Banque en son Agence de MONTPELLIER, dont l'adresse est à MONTPELLIER 34000, 8 Rue Maguelone,
- pour l'Emprunteur en son siège social sus-indiqué,
- pour chaque Caution en son domicile sus-indiqué.

Il est expressément fait attribution de compétence aux Tribunaux du ressort de l'Agence de la Banque mentionnée sous l'Article "Lieu de paiement" et à défaut de précision aux tribunaux de PARIS, pour toutes les instances et procédures et ce, même en cas de pluralité d'instances ou de parties, ou même d'appel en garantie.

**FIN DU PRET BANCAIRE**

\*\*\*\*\*

**SEQUESTRE DU PRIX DE CESSION**

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible et à la requête expresse du Vendeur et de l'Acquéreur, ce dernier en faisant une condition absolue de la vente projetée, le prix de cession sera remis à Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat, domiciliée Immeuble L'E1 – 619, Rue Favre de Saint Castor – 34080 MONTPELLIER, titulaire du compte ouvert au CARPA Montpellier, mandaté irrévocablement comme séquestre amiable, qui déposera l'intégralité de la somme représentant le prix de cession sur ledit compte CARPA avec mission de recevoir les oppositions et de procéder à la répartition du prix, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Le prix de la vente, ne pourra être remis au Vendeur, hors la présence et sans le concours de l'Acquéreur, qu'après l'expiration des délais d'opposition et de mise en cause du Trésor Public et sur la justification par le Vendeur :

- de la radiation des inscriptions de privilège ou autre, qui pourraient grever le fonds vendu ou de l'accord de mainlevée des créanciers inscrits,
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être faites,
- du paiement de toutes sommes dues par le Vendeur et relatives à l'exploitation du fonds cédé.

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

Les soussignés confèrent au séquestre la mission irrévocable d'employer, après expiration du délai d'opposition et selon le rang que leur confère la loi, la somme déposée au paiement des créances, inscriptions et oppositions qui se seront éventuellement révélées.

À l'expiration des délais impartis pour l'exécution des formalités ci-dessus indiquées, le séquestre devra, selon les circonstances, procéder à l'une ou l'autre des missions prévues ci-après :

- Si le prix séquestré peut désintéresser tous les créanciers, il est dès à présent autorisé à employer celui-ci jusqu'à due concurrence, au paiement des créances, inscriptions et oppositions qui seront révélées.
- Toutefois, le Vendeur se réserve le droit de demander, par voie de référé, le cantonnement de toutes oppositions et l'autorisation de toucher du séquestre une partie de la somme séquestrée, en affectant le surplus à la garantie exclusive de toutes oppositions et inscriptions litigieuses.
- Si le prix est insuffisant et si le droit de surenchère est exercé, la cession se trouvera remise en cause et le prix ci-dessus versé restitué à l'Acquéreur.
- Le séquestre sera valablement déchargé par l'adjudication du fonds de commerce dont il s'agit.
- Si le prix n'est pas suffisant et si les Acquéreurs du droit de surenchère acceptent ce prix, le séquestre aura alors pour mission de remettre le prix séquestré entre les mains du Bâtonnier désigné sur le compte « Séquestre Bâtonnier » ou aux mains de la personne désignée par le juge des référés, après règlement du Trésor Public en exécution de la procédure d'avis à tiers détenteur, en cas d'insuffisance de la somme séquestrée pour régler tous les créanciers privilégiés et opposants.





## VENTE DE FONDS LA PANETERIE DE CASTELNAU/ LPM CASTELNAU

Le Séquestre sera déchargé de sa mission :

- soit par le versement de la partie du prix séquestré au Vendeur, si l'accomplissement des formalités légales ne révèle sur le fonds vendu ou les éléments le composant aucune inscription, et si aucune opposition n'est faite sur le paiement du prix, ou après obtention de toutes les mainlevées et radiations,
- soit par le règlement des créanciers du Vendeur suivant le rang et la qualité de leurs créances, et le versement au Vendeur du reliquat disponible de la partie du prix séquestré,
- soit par la remise de la partie du prix séquestré entre les mains du Bâtonnier désigné sur le compte « Séquestre Bâtonnier » ou aux mains de la personne désignée par le juge des référés, en cas d'insuffisance de la somme séquestrée pour régler tous les créanciers privilégiés et opposants.

Il est, en outre, expressément convenu qu'en cas de justification par le Vendeur du quitus des Administrations fiscales, le séquestre pourra lui remettre le prix qui restera disponible avant l'expiration des délais de mise en cause du Trésor Public.

De convention expresse avec le Vendeur, qui l'accepte, les frais et honoraires de séquestre du prix de vente, ainsi que ceux éventuels de mainlevées, radiation d'inscription, consignation et répartition du prix entre les créanciers s'il y a lieu, ainsi que tous autres frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale, sont à la charge exclusive du Vendeur qui s'oblige à les payer à Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, avec des honoraires minimum irréductibles de 700,00 euros hors taxes et maximum de 1.200,00 euros hors taxes en fonction des difficultés de gestion dudit séquestre.

En ce qui concerne les mainlevées et radiations des inscriptions pouvant grever le fonds, les parties mandatent Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN à l'effet de :

- s'informer du solde restant dû sur chacune des inscriptions,
- après approbation du compte par le Vendeur, régler lesdites sommes dès que cela sera légalement possible, avec paiement des intérêts dus depuis l'arrêté des comptes jusqu'au règlement,

Une fois le règlement effectué, il conviendra au Vendeur de :

- demander la mainlevée de l'inscription,
- obtenir le certificat de radiation,
- transmettre le certificat de radiation à l'Acquéreur et à sa banque.

### STOCK DE MARCHANDISES

Les marchandises loyales et marchandes, de vente courante, non périmées, non entamées et en parfait état de fraîcheur et de conservation feront l'objet d'un inventaire amiable et chiffré d'un commun accord entre les soussignés le 30 septembre 2019 à la fermeture du magasin pour l'entrée en jouissance prévue au 1<sup>er</sup> octobre 2019, dans les conditions stipulées au compromis, savoir :

L'Acquéreur ne sera pas tenu de reprendre :

- les emballages ou articles marqués au nom du Vendeur,
- les produits ou articles achetés depuis plus d'un an (la date pouvant être justifiée par la production de la facture d'achat),
- les produits et matières premières fabriqués par le Vendeur,
- les produits et matières premières contenus dans un emballage ouvert par le Vendeur ou qui ont été entamés,
- les produits et marchandises dont la date limite conseillée ou impérative d'utilisation ou de vente est dépassée.

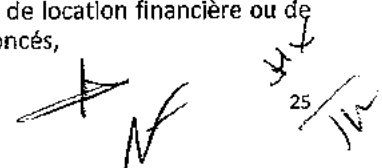
Il a été précisé que ces marchandises seront cédées pour un prix maximum de six mille (6.000,00) euros hors taxes, sachant que le Vendeur et l'Acquéreur sont tous deux assujettis et redevables de la TVA et la cession des marchandises intervenant dans le cadre d'une cession globale de fonds de commerce, elle est dispensée de TVA conformément à l'article 257 bis du CGI et à la doctrine administrative en vigueur.

Le prix du stock de marchandises sera payé comptant le 30 septembre 2019 après inventaire sur émission de la facture hors taxes par le Vendeur au nom de l'Acquéreur, et hors la vue du rédacteur des présentes.

### DECLARATIONS ET GARANTIES

1°) Le Vendeur es-qualités déclare et garantit :

- Que la société LA PANETERIE DE CASTELNAU est régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier pour le fonds de commerce qu'elle entend céder,
- Qu'il a la libre disposition et la pleine propriété du fonds et de tous les éléments le composant,
- Qu'il ne se trouve pas en état de redressement ou de liquidation judiciaire, pas plus qu'en état de cessation de paiement,
- Que le fonds n'inclut aucune marque ou brevet déposé,
- Qu'il n'existe aucun autre contrat de fourniture et approvisionnement exclusif que celui conclu avec la société GRANDS MOULINS STORIONE conservé par le Vendeur, aucun contrat brasseur, aucun autre contrat de location financière ou de crédit-bail portant sur du matériel utilisé pour l'exploitation du fonds que ceux-ci-dessus énoncés,

  
25/09/19

**VENTE DE FONDS LA PANETERIE DE CASTELNAU/ LPM CASTELNAU**

- Que les installations dudit fonds sont en bon état de marche notamment distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de téléphone,
- Que le matériel et équipements attachés au fonds et ci-après listés sont sa propriété à l'exception d'une vitrine COCA-COLA, une machine à café avec contrat d'approvisionnement en café et un lave-verres mis à disposition par BIBAL,
- Que le matériel et équipements attachés au fonds sont en bon état de marche,
- Que le compresseur de la chambre de pousse Simplex a été remplacé en date du 9 juillet 2019,
- Que ce matériel est libre de toute inscription ou nantissement, et qu'il n'a fait l'objet d'aucune saisie,
- Qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre, tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds,
- Que les locaux commerciaux actuellement loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, qu'ils ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la propriété et la jouissance accordées à l'Acquéreur au titre du bail consentis à la Société,
- Qu'il est à jour du paiement des loyers et des charges pour les locaux où est exploité le fonds de commerce,
- Qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit aux locations n'ont été délivrés par le bailleur,
- Qu'il n'a reçu à ce jour et à sa connaissance aucun courrier, aucune injonction ou mise en demeure des services administratifs compétents, en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, la sécurité, et l'installation électrique de son établissement commercial à l'intérieur duquel est exploité le fonds de commerce,
- Qu'il n'existe à ce jour aucune instance judiciaire ni litige en cours de quelque nature que ce soit avec des clients, des fournisseurs, d'anciens salariés, le bailleur, tant comme demandeur que comme défendeur,
- Que suite aux mainlevées et radiations ci-dessus énoncées le fonds de commerce est grevé des inscriptions suivantes :
  - Privilège de vendeur inscrit le 8 juin 2015 volume 2015 numéro 88 pour un montant principal de 552.000,00 euros consenti par acte sous seing privé en date du 29 mai 2015 au profit de la BNP PARIBAS 16, Boulevard des Italiens – 75009 PARIS ayant élu domicile en son agence 8 rue Maguelone – 34000 MONTPELLIER,
  - Privilège de nantissement inscrit 8 juin 2015 volume 2015 numéro 474 pour un montant principal de 552.000,00 euros consenti par acte sous seing privé en date du 29 mai 2015 au profit de la BNP PARIBAS 16, Boulevard des Italiens – 75009 PARIS ayant élu domicile en son agence 8 rue Maguelone – 34000 MONTPELLIER,

En cas où il s'en révélerait d'autres, il s'engage à en rapporter quittance et mainlevée dans un délai de deux mois à compter de la notification qui en sera faite, à ses frais sur son entière responsabilité,

- Que sa comptabilité est tenue par FIDUCIAL EXPERTISE – 76, Allée Niels Bohr – BP 61143 – 34008 MONTPELLIER Cedex 1,
- Que les chiffres d'affaires qu'il a réalisés durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente, et les résultats d'exploitation réalisés pendant le même temps sont les suivants :

	<u>Chiffres d'affaires</u>	<u>Résultats d'exploitation</u>
Du 22.04.2015 au 31.03.2016 :	546 571,00 € HT	(64 639,00) €
Du 01.04.2016 au 31.03.2017 :	751 271,00 € HT	56 281,00 €
Du 01.04.2017 au 31.03.2018 :	813 423,00 € HT	57 593,00 €
Du 01.04.2018 au 31.03.2019 :	937 744,00 € HT	48 813,00 €
Du 01.04.2019 au 31.08.2019 :	348 535,23 € HT	non déterminé

- Que ce chiffre d'affaires global inclut l'activité de portage destinée aux clients professionnels que le Vendeur va conserver et représente environ 32% dudit chiffre d'affaires global pour la période 01.04.2019/31.08.2019 suivant attestation délivrée le 20 septembre 2019 ci-après annexée,
- Que la société ne réalise aucun chiffre d'affaires par internet,
- Que rien dans la situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds et à sa jouissance paisible par l'Acquéreur.

2°) L'Acquéreur pris en la personne de Monsieur Xavier HEUMANN, Président, déclare :

- Que la société LPM CASTELNAU a été constituée aux termes des statuts signé le 1<sup>er</sup> août 2019 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 853 160 919,
- Qu'il a la pleine capacité civile pour s'engager dans le cadre des présentes, qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure collective et n'est pas en état de cessation des paiements,
- Qu'il n'a jamais fait l'objet d'une condamnation pénale, ni de sanction civile ou administrative de nature à lui interdire l'exercice d'une activité commerciale ou d'être frappé d'une incapacité d'exercer le commerce exploité dans le fonds dont s'agit,
- Qu'il n'est pas sous le coup d'une mesure d'interdiction d'émettre des chèques,
- Que généralement, il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre général ou contractuel à la libre d'exploitation du fonds,
- Qu'il est parfaitement informé des dispositions des articles L 122-17 et suivants du Code de la Consommation sur l'utilisation de l'appellation de "boulangier" et l'enseigne commerciale de "boulangerie",
- Qu'il est titulaire de la qualification professionnelle pour la "préparation ou la fabrication de produits frais de boulangerie, pâtisserie" (article 16 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat),
- Avoir examiné à sa satisfaction le fonds de commerce, objet des présentes, les locaux, les installations, équipements et matériels garnissant ledit fonds,
- Avoir une parfaite connaissance des lieux, extérieurement et intérieurement, avec leurs qualités et leurs défauts apparents et se rendre par conséquent acquéreur en parfaite connaissance de cause,
- Avoir examiné à sa satisfaction les éléments comptables, ainsi que le bail commercial en cours,
- Avoir préalablement aux présentes pu évaluer la capacité commerciale du fonds de commerce dont il envisage l'acquisition, ainsi que son potentiel de clientèle,


  
 26

## VENTE DE FONDS LA PANETERIE DE CASTELNAU/ LPM CASTELNAU

- Avoir étudié avec soin sa capacité à procéder au remboursement du ou des crédits qu'il sollicite, tant pour l'achat du fonds de commerce que pour les travaux éventuels qu'il envisage d'y effectuer ultérieurement,
- Que son consentement est éclairé et déclare acheter en l'état,
- Qu'en toute hypothèse, le prix a été fixé indépendamment des éléments comptables du Vendeur, les mentions des chiffres d'affaires et des résultats d'exploitation réalisés précédemment n'étant pas une cause substantielle ni un motif déterminant du présent acte et qu'il s'interdit, en conséquence, toute action en nullité ou en diminution du prix de ce chef.

### FORMALITES

Dans le délai de quinze jours des présentes, l'Acquéreur accomplira, conformément à la loi, les formalités de publicité consécutives à la cession sous forme d'avis dans un journal d'annonces légales. Il devra également, dans le même délai, requérir du greffier la publication de l'avis afférent à la présente cession au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales. Si par suite de l'accomplissement de ces formalités, il est formé des oppositions ou s'il est révélé des inscriptions, le Vendeur devra en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans les plus brefs délais.

Le Vendeur devra dans le délai légal donner avis de la présente cession aux administrations des impôts et fournir tous renseignements nécessaires au calcul des impôts directs et indirects.

Enfin, chacune des parties accomplira les formalités prescrites par la loi auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier.

### DECLARATIONS FISCALES

#### Taxe à la Valeur Ajoutée sur les biens mobiliers d'investissement

Le Vendeur déclare être assujéti à la TVA au titre de l'exploitation du fonds présentement cédé.

La cession des biens mobiliers corporels d'investissement attachés audit fonds et des marchandises en stock étant réalisée dans le cadre de la transmission d'une universalité totale de biens sera, en application des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, dispensée d'imposition à la TVA. À cet effet, les parties prendront l'engagement, dans l'acte définitif de vente, de mentionner le montant total hors taxes de la cession des éléments corporels du fonds et des stocks repris, sur la déclaration de TVA qui sera souscrite par chacune d'entre elles au titre de la période au cours de laquelle la vente sera réalisée, sur la ligne « *Autres opérations non imposables* ».

#### Déclaration pour l'enregistrement

Le présent acte de cession est soumis à la formalité de l'enregistrement, l'Acquéreur s'obligeant à acquitter les droits de mutation qui seront calculés de la manière suivante :

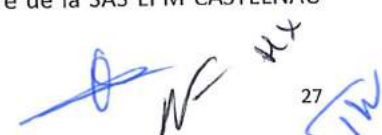
PRIX DE CESSION						450.000,00 EUR	
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
23.000	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0
84 000	2,00	1 680,00	0,60	504,00	0,40	336,00	2 520,00
93 000	0,60	558,00	1,40	1 302,00	1,00	930,00	2 790,00
250 000	2,60	6 500,00	1,40	3 500,00	1,00	2 500,00	12 500,00
TOTAL		2 238,00		1 806,00		1 266,00	17 810,00

### COMMISSION DE NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées par la société LES GRANDS MOULINS DE PARIS, SA au capital de 37.232.832 euros, dont le siège social est 99, rue Mirabeau – 94200 IVRY SUR SEINE, immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 351 466 495, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9401 2018 000 023 591 délivré par la CCI d'Ile-de-France, et ce en vertu d'un mandat de recherche régulier N°5401 signé par le Vendeur en date du 10 novembre 2018.

La commission forfaitaire due à ladite société représente 2% HT du prix de fonds du prix de cession, soit la somme de neuf mille (9.000,00) euros hors taxes, TVA en sus au taux en vigueur, dix mille huit cent (10.800,00) euros TTC, à la charge de l'Acquéreur.

Cette somme de dix mille huit cent (10.800,00) euros TTC sera prélevé sur le compte bancaire de la SAS LPM CASTELNAU ouvert auprès de la BNP PARIBAS, 30 jours à compter de la date d'entrée en jouissance.



DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

- Le Vendeur, en son siège social stipulé en tête des présentes,
- L'Acquéreur et Emprunteur, en son siège social stipulé en tête des présentes,
- La Banque en son Agence de MONTPELLIER, dont l'adresse est à MONTPELLIER 34000, 8 Rue Maguelone,
- Chaque Caution en son domicile sus-indiqué.

Et plus spécialement en vue des oppositions à recevoir au paiement du prix au Vendeur dans les formes prescrites à l'article L 141-14 du Code de Commerce, en suite de la publicité légale, l'élection de domicile est faite pour la validité du présent acte et pour la correspondance chez Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat, domiciliée Immeuble L'E1- 619, rue Favre de Saint Castor – 34080 MONTPELLIER.

Pour les inscriptions à prendre au Greffe du Tribunal de Commerce de Montpellier pour le compte de la BNP PARIBAS au titre du prêt consenti en vertu des présentes, l'élection de domicile est faite chez Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat, Immeuble L'E1 – 619, Rue Favre de Saint Castor – 34080 MONTPELLIER.

FRAIS

Tous les frais, droits, débours et honoraires de rédaction du présent acte et de l'acte réitératif dus à Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN seront supportés par l'Acquéreur, qui s'y oblige ; Il devra verser le jour de la vente, outre le prix de cession, le montant des frais, droits de mutation et honoraires.

Les frais et honoraires relatifs à la gestion du séquestre par Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, ainsi que ceux éventuels de mainlevées, radiation d'inscription, consignation et répartition du prix entre les créanciers s'il y a lieu, seront à la charge du Vendeur qui s'y oblige.

VISA DES LIVRES COMPTABLES

Les parties déclarent se conformer aux prescriptions de l'article L 141-2 du Code de Commerce et avoir visé les livres de comptabilité tenus par le Vendeur, qui resteront à la disposition de l'Acquéreur pendant un délai de trois années à compter du jour de l'entrée en jouissance.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

DECHARGE

Les soussignés reconnaissent que Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, rédacteur n'est pas intervenu dans les négociations ayant abouti aux présentes conventions et n'a eu pour seule mission que de rédiger les accords arrêtés entre eux et selon les indications et renseignements qu'ils lui ont donnés, déclarant qu'ils la dégagent de toutes responsabilités, et qu'en ce qui concerne les ajoutés manuscrits insérés dans le texte dactylographié, ils ont été faits en leurs présence, sur leur demande et avec leur consentement réciproque.

DROIT APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le contrat de prêt est régi pour sa validité, son interprétation et son exécution par le droit français.

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention de cession, seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce du lieu où le fonds est exploité.



**POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour effectuer toutes les formalités découlant des présentes. Les parties conviennent que Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat, domiciliée Immeuble L'E1 - 619, Rue Favre de Saint Castor - 34080 MONTPELLIER, effectuera les formalités de publicité en matière de cession de fonds de commerce.

Fait à Montpellier  
Le 27 Septembre 2019  
En 8 exemplaires

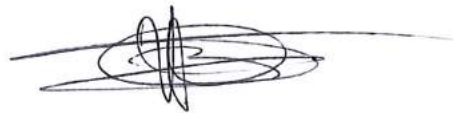
**LE VENDEUR**

La société LA PANETERIE DE CASTELNAU  
M. Thierry WEILL, Gérant



**L'ACQUEREUR**

La Société LPM CATELNAU  
M. XAVIER HEUMANN, Président



**Le séquestre**

Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat

**La Banque BNP PARIBAS**  
Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat

**Stéphanie ARTZ-THIEULIN**  
Avocat à la Cour  
619, Rue Favre de Saint Castor  
34080 MONTPELLIER  
Tél./Fax : 04 67 04 44 76

**Stéphanie ARTZ-THIEULIN**  
Avocat à la Cour  
619, Rue Favre de Saint Castor  
34080 MONTPELLIER  
Tél./Fax : 04 67 04 44 76

**LES CAUTIONS**

**Mention manuscrite légale obligatoire à apposer sans modification et signature de M. Xavier HEUMANN, caution**

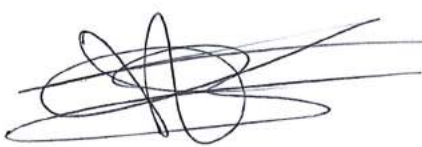
"En me portant caution de la société LPM CASTELNAU, SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE au capital de 20.000,00 euros, dont le siège social est à CASTELNAU LE LEZ 34170, 275 ROUTE DE NIMES immatriculée sous le n°853 160 919 - RCS MONTPELLIER, dans la limite de la somme de 147.717,00 euros (CENT QUARANTE SEPT MILLE SEPT CENT DIX SEPT euros), couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de 108 mois, je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si la société LPM CASTELNAU n'y satisfait pas elle-même."

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

*En me portant caution de la société LPM CASTELNAU Société par action simplifiée au capital de 20.000,00 euros, dont le siège social est à CASTELNAU LE LEZ 34170, 275 ROUTE DE NIMES immatriculée sous le n° 853 160 919 - RCS Montpellier, dans la limite de la somme de 147.717,00 euros (cent quarante sept mille sept cent dix sept euros), couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de 108 mois, je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si la société LPM CASTELNAU n'y satisfait pas elle-même.*

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

Signature de la caution



*Handwritten initials and mark*

Mention manuscrite légale obligatoire a apposer sans modification et signature de M. François Robert, caution

"En me portant caution de la société LPM CASTELNAU, SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE au capital de 20.000,00 euros, dont le siège social est à CASTELNAU LE LEZ 34170, 275 ROUTE DE NIMES, immatriculée sous le n°853 160 919 - RCS MONTPELLIER, dans la limite de la somme de 147.717,00 euros (CENT QUARANTE SEPT MILLE SEPT CENT DIX SEPT euros), couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de 108 mois, je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si la société LPM CASTELNAU n'y satisfait pas elle-même."

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

En me portant caution de la société LPM CASTELNAU, Société par Actions Simplifiée au capital de 20.000,00 euros dont le siège social est à CASTELNAU LE LEZ 34170, 275 ROUTE DE NIMES, immatriculée sous le n°853 160 919 - RCS MONTPELLIER, dans la limite de la somme de 147.717,00 euros (CENT QUARANTE SEPT MILLE SEPT CENT DIX SEPT euros), couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de 108 mois, je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si la société LPM CASTELNAU n'y satisfait pas elle-même.

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

Signature de la caution

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT  
MONTPELLIER 2  
Le 30/09 2019 Dossier 2019 00074163, référence 3404P02 2019 A 07084  
Enregistrement : 17810 € Pénalités : 0 €  
Total liquidé : Dix-sept mille huit cent dix Euros  
Montant restant : Dix-sept mille huit cent dix Euros  
L'Agent administratif des finances publiques

Philippe VIDAL  
Agent Administratif

LISTE DU MATERIEL ATTACHE AU FONDS

Matériel industriel

- Batteur DITO	1 000,00 €
- Filtre Brita	500,00 €
- Pétrin Spi Power Mix	4 000,00 €
- Toile de couche x 80	300,00 €
- Ligne de vente meuble arrière	1 500,00 €
- Tables basses et hautes extérieur	3 000,00 €
- Tables et chaises cuir orange	1 000,00 €
- Lot mange-debout avec chaises	2 000,00 €
- Four PAVAILLER	2 500,00 €
- Container Soframa Plein air 300 L	100,00 €
- Four (rachat natiocrédimurs)	8 000,00 €
- Pétrin à spiral	2 500,00 €
- Armoire Orangina BREGUIBOUL	100,00 €
- 3 Chambres froides	8000,00 €
- 2 vitrines réfrigérées	2 000,00 €
- 1 congélateur	3 000,00 €
- 1 réfrigérateur	2 000,00 €
- Echelles	2 500,00 €
- Moules et plaques à burgers	200,00 €
- Façonneuse EUROLAB	1 000,00 €
- Diviseuse EUROLAB	1 000,00 €
- Tour réfrigérée	2 500,00 €

Agencements et installations

- Enseigne Parallèle	3 000,00 €
- 3 rideaux métalliques	5 000,00 €
- Multiservices	pour mémoire
- Aménagements divers	pour mémoire
- Travaux salle de restauration	pour mémoire

Mobilier

- 1 Coffre-fort	500,00 €
- Imprimante Epson	pour mémoire
- Mini-chaîne	pour mémoire
- Système surveillance 2 caméras	pour mémoire
- Unité centrale de bureau	pour mémoire

Matériel et autres

- 1 lot de petit matériel pour snacking	200,00 €
- 1 lot de petit matériel pour pâtisserie	300,00 €
- 1 lot de petit matériel pour boulangerie	400,00 €
- 1 portique et 2 barres en bois pour séchage des toiles	20,00 €
- 1 lot de bacs et caisses en plastique	100,00 €
- 1 lot des distributeurs de papier et savon	50,00 €
- 2 palettes en plastique	50,00 €
- 3 étagères de rangement en plastique	50,00 €
- 2 étagères hautes en inox	100,00 €
- 1 lot pour affichage réglementaire	50,00 €
- 1 planche et 2 tréteaux	50,00 €
- 1 chaise de bureau	20,00 €
- Etagère 8 cases	20,00 €
- 2 miroirs	20,00 €
- 2 vestiaires à casiers	50,00 €
- 2 portiques pour vêtements	10,00 €
- 1 porte-manteau	10,00 e
- 1 lot de vannerie	50,00 €
- 1 lot d'ardoise de présentation	50,00 €
- 1 lot de plateaux en inox de présentation	50,00 €
- 1 micro-ondes	30,00 €
- 1 support pour affichage	10,00 €
- 1 tableau rétro	10,00 €
- 1 sèche mains	50,00 €
- 1 lot de petit matériel pour l'entretien	50,00 €

TOTAL

59 000,00 €

Fait à  
Le

*Nousspellier*  
*27 Septembre 2019*

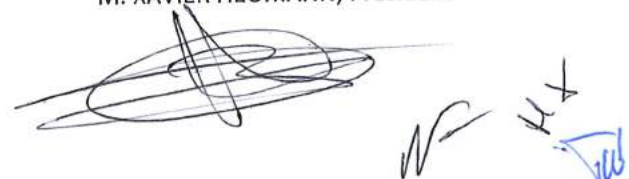
LE VENDEUR

La société LA PANETERIE DE CASTELNAU  
M. Thierry WEILL, Gérant



L'ACQUEREUR

La Société LPM CASTELNAU  
M. XAVIER HEUMANN, Président





**BNP PARIBAS**

AGENCE CREDIT MARSEILLE  
Immeuble CAP JOLIETTE  
5 Boulevard de DUNKERQUE  
13 572 MARSEILLE CEDEX 02

ME STEPHANIE ARTZ THIEULIN  
AVOCAT  
IMMEUBLE L'E1  
619 RUE FAVRE DE SAIN T CASTOR  
34080 MONTPELLIER

Marseille, le

24 septembre 2019

Nos Réf : SAS LPM CASTELNAU  
IFEEP: CLM 3318669

Vos réf : achat fonds de commerce CASTELNAU LE LEZ 34170  
Réf affaire : 0116/00464/191878775

Dossier suivi par : ME STEPHANIE ARTZ THIEULIN

Maître,

Nous vous informons avoir effectué un virement d'un montant de 367 000,00 euros  
sur votre compte, dont le RIB est : 16607 00251 09460145019 12

Concernant la tranche de Prêt d'un montant de: 367 000,00 euros  
le premier amortissement sera le 27/04/2020  
et le dernier versement sera le 27/09/2026

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Maître,  
l'assurance de nos salutations distinguées.

BNP-PARIBAS

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
A large signature at the top right.  
Initials "NP" and "TH" below it.

PEFC 10-31-248 / Certifié PEFC / Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.





Le : 26.09.2019  
N° opé : 020972609197000774

DONNEUR D'ORDRE	
LPM CASTELNAU	
COMPTE	: 30004 02097 00010238049 57
IBAN	: FR76 3000 4020 9700 0102 3804 957
BIC	: BNPAFRPPXXX
AGENCE	: BNP-PARIBAS CASTELNAU LE LEZ
MONTANT DU VIREMENT A PORTER AU DEBIT DE VOTRE COMPTE	: 83 000,00 EUR
FRAIS PERCUS SUR VIREMENT EMIS	: 0,00 EUR
DATE DE VALEUR	: 26.09.2019
BENEFICIAIRE	
EN FAVEUR : CARPA	
RIB	: 16607 00251 09460145019 12
IBAN	: FR76 1660 7002 5109 4601 4501 912
BIC	: CCBPFRPPPPG
DOM.	: BANQUE POPULAIRE DU SUD
REF. COM	: 0116/00464/191878775
MOTIF	: Vente La paneterie de Castelnau / LPM Castelnau Ref 0116/00464/191878775
MONTANT DU VIREMENT A PORTER AU CREDIT DU COMPTE	: 83 000,00 EUR

Cet ordre de virement sera exécuté sous la réserve notamment d'un solde suffisant lors de son exécution.

Signature du Client

HX

PROCURATION

BNP PARIBAS, société anonyme au capital de 2 497 718 772.00 €, dont le Siège Social est à PARIS, 16, Bd des Italiens, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 662 042 449, ladite BNP PARIBAS représentée par :

-M. **François NIGAY**

-M. **Madeleine ESPI**

Agissant en vertu des pouvoirs qui leur ont été conférés par procurations notariées du 28/06/2018 par :

M. SESBOUE Laurent et M. JARDIN Philippe, agissant en vertu des pouvoirs qui leur ont été délégués, avec faculté de substitution, par M BONNAFE Jean-Laurent et Mme CAPOBIANCO Marie-Claire aux termes de deux actes reçus aux minutes de la SCP Dufour et associés, les 29/11/2016 et 20/06/2018,

Constituée par ces présentes pour mandataires,  
Maître STEPHANIE ARTZ THIEULIN, et/ou tous Collaborateurs du Cabinet de Maître STEPHANIE ARTZ THIEULIN – Avocat, domicilié à (34080) – MONTPELLIER– IMMEUBLE L'E1 – 619 RUE FAVRE SAINT CASTOR – 34080 MONTPELLIER

Auquel elle donne pouvoir de, pour elle en son nom :

Intervenir à un acte qui sera incessamment signé devant Maître STEPHANIE ARTZ THIEULIN, le 27 Septembre 2019 .

Au terme duquel la SAS LPM CASTELNAU

Se reconnaîtra débitrice envers BNP PARIBAS de la somme de 367 000,00 euros (Trois Cent Soixante Sept mille euros)

Destinée

- Au règlement partiel du prix de cession du fonds de commerce et artisanal de boulangerie , pâtisserie , restauration rapide ( sans vente de boissons alcoolisées ) connus sous l'enseigne BOULANGERIE BANETTE , sis à CASTELNAU LE LEZ 34170 , 275 ROUTE DE NIMES

En conséquence, rappeler tous engagements antérieurs, fixer les conditions du crédit, notamment celles concernant les modalités de remboursement, le taux d'intérêt, les clauses d'exigibilité avant terme ; accepter toutes garanties et notamment toutes affectations hypothécaires; tout nantissement de fonds de commerce, toutes subrogations dans le privilège du vendeur, consentis par tous tiers, ainsi que tout cautionnement, transports d'indemnités d'assurances et autres, consentir toute cession d'antériorité, accepter toute stipulation et préférence, fournir et exiger toutes justifications, requérir l'accomplissement de toutes formalités, ainsi que la délivrance de tous états.

Passer et signer tous actes, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

A MARSEILLE, le 24 septembre 2019

Bon pour acceptation de pouvoirs

**Stéphanie ARTZ-THIEULIN**

Avocat à la Cour

619, Rue Favre de Saint Castor

34080 MONTPELLIER

Téléfax : 04 67 04 44 76

Bon pour pouvoir

**François NIGAY**

Bon pour pouvoir

**Madeleine ESPI**

Les garanties sont à retourner : BNP PARIBAS

AGENCE CREDIT MARSEILLE

5 Bd de Dunkerque

13002 MARSEILLE

NC  
JL  
4X

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**  
à jour au 13 août 2019

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

---

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	853 160 919 R.C.S. Montpellier
<i>Date d'immatriculation</i>	13/08/2019
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>LPM CASTELNAU</b>
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	20 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	275 route de Nîmes 34170 Castelnaud-le-Lez
<i>Activités principales</i>	Achat, prise en location-gérance, création et exploitation de tout fonds de commerce de boulangerie pâtisserie, sandwicherie, petite restauration sur place ou à emporter.
<i>Personne morale immatriculée sans exercer d'activité</i>	
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 12/08/2118
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2020

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**

---

**Président**

<i>Nom, prénoms</i>	HEUMANN Xavier, Jean-Alexandre
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 13/02/1977 à Sucy-en-Brie (94)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	1141 rue des Bouisses 4 Clos de Bellevue 34070 Montpellier

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**  
à jour au 9 avril 2019

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	810 998 245 R.C.S. Montpellier
<i>Date d'immatriculation</i>	22/04/2015
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>LA PANETERIE DE CASTELNAU</b>
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Capital social</i>	20 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	275 route de Nîmes 34170 Castelnau-le-Lez
<i>Activités principales</i>	Boulangerie pâtisserie chocolaterie salon de thé viennoiserie glacier vente de boissons à emporter sandwicherie restauration rapide.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 21/04/2114
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 mars

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES**

**Gérant**

<i>Nom, prénoms</i>	WEILL Thierry Francis
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 02/07/1962 à LYON (69)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	18 rue du Bassin 34160 Sussargues

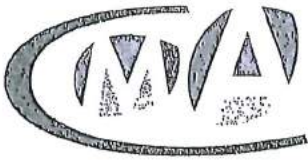
**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

<i>Adresse de l'établissement</i>	275 route de Nîmes 34170 Castelnau-le-Lez
<i>Nom commercial</i>	BOULANGERIE BANETTE
<i>Enseigne</i>	BOULANGERIE BANETTE
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Exploitation d'un fonds de commerce et artisanal de boulangerie pâtisserie restauration rapide (sans vente de boissons alcoolisées)
<i>Date de commencement d'activité</i>	30/05/2015
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Achat
<i>Précédent propriétaire</i>	
<i>Dénomination</i>	SARL GLDO
<i>Adresse</i>	115 route de Nîmes 34170 Castelnau-le-Lez
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	518 461 587 RCS Montpellier
<i>Nom du journal d'annonces légales</i>	7 Officiel
<i>Date de parution</i>	09/06/2015
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

Le Greffier

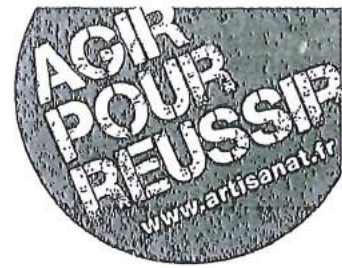


FIN DE L'EXTRAIT



**Chambre de Métiers  
et de l'Artisanat**

**Hérault**



**REPERTOIRE DES METIERS**  
(Décret n° 98-247 du 2 avril 1998 modifié)

**D1M**

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION**

Numéro de gestion : 02280 15 34

Concernant la personne morale immatriculée sous le numéro :

**810 998 245 RM 34**

ENTREPRISE	
Numéro d'identification :	810 998 245
Début d'activité :	30/05/2015
Dénomination :	LA PANETERIE DE CASTELNAU
Forme juridique :	SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE (SAI)
Immatriculée au RCS du :	GREFFE T.C. MONTPELLIER
Activité principale déclarée au Répertoire des Métiers :	EXPLOITATION D UN FONDS DE COMMERCE ET ARTISANAL DE BOULANGERIE PATISSERIE RESTAURATION RAPIDE (SANS VENTE DE BOISSONS A
	Code APE : 1071C Immatriculée au RM : 13/08/2015 Code APRM : 1071CB
DIRIGEANT(S)	
GÉRANT(E)	Prise de fonction : 22/04/2015
Nom :	M WEILL Thierry
Né le :	02/07/1962 à LYON (69)
	Mention au RM : 13/08/2015 Nationalité : Français

ETABLISSEMENT(S)	
SIEGE ET ETABLISSEMENT PRINCIPAL	810 998 245 00015
	275 ROUTE DE NIMES 34170 CASTELNAU LE LEZ
Nom commercial :	BOULANGERIE BANETTE
Enseigne :	BOULANGERIE BANETTE
Condition d'exercice :	permanente
Activité(s) déclarée(s) au Répertoire des Métiers :	EXPLOITATION D UN FONDS DE COMMERCE ET ARTISANAL DE BOULANGERIE PATISSERIE RESTAURATION RAPIDE (SANS VENTE DE BOISSONS A

Fait à MONTPELLIER, le 17/08/2015

Cachet



Le président  
Claude LOPEZ

*Handwritten signatures and initials: TW, KY, AF*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté - Égalité - Fraternité

Siège administratif : 44 avenue Saint-Lazare, CS 89026 - 34965 Montpellier Cedex 2 - ☎ : 04 67 72 72 00 - 📠 : 04 67 72 72 23  
Antenne de Béziers : 218 rue Max Jacob, ZAC de Montimaran, CS 646 - 34536 Béziers Cedex - ☎ : 04 67 62 81 40 - 📠 : 04 67 62 81 41  
Antenne de Clermont-l'Hérault : 3 avenue Raymond Lacombe - 34800 Clermont-l'Hérault - ☎ : 04 67 88 90 80 - 📠 : 04 67 88 90 84  
Antenne de Lunel : Pôle Via Innova, 177 B avenue Louis Lumière, ZA Espace Littoral - 34400 Lunel - ☎ : 04 67 83 49 49 - 📠 : 04 67 83 49 44  
Internet : [www.cma-herault.fr](http://www.cma-herault.fr) - Courriel : [chambredemetiers@cma-herault.fr](mailto:chambredemetiers@cma-herault.fr)

ETAT DES INSCRIPTIONS  
AYANT UNE EXISTENCE LEGALE A CE JOUR

DU CHEF DE

LA PANETERIE DE CASTELNAU  
Société à responsabilité limitée  
275 route de Nîmes

34170 Castelnau-le-Lez

ACTIVITE

Boulangerie pâtisserie chocolaterie salon de thé  
viennoiserie glacier vente de boissons à emporter

AINSI DENOMME, QUALIFIE, DOMICILIE, ET ORTHOGRAPHE, ET NON AUTREMENT

Référence 810 998 245 (2015 B 1260)

NOM DU DEMANDEUR : LA PANETERIE DE CASTELNAU

ETAT DES INSCRIPTIONS DE PRIVILEGE DE VENDEUR,  
DE PRIVILEGE DE NANTISSEMENT SUR FONDS DE COMMERCE OU SUR FONDS ARTISANAL,  
DE PRIVILEGE DE NANTISSEMENT DE L'OUTILLAGE ET DU MATERIEL D'EQUIPEMENT, DES WARRANTS

INSCRIPTION			NATURE	LIBELLE	MONTANT DE LA CREANCE
VOLUME	NUMERO	DATE			
2015	88	08/06/2015	PV	Contre (débiteur/constituant) : LA PANETERIE DE CASTELNAU Au profit de ..... : - BNP PARIBAS 16 BD DES ITALIENS 75009 PARIS Domicile élu..... : - EN SON AGENCE 8 RUE MAGUELONE 34000 MONTPELLIER En vertu ..... : - d'un acte sous-seing privé En date du ..... : - 29/05/2015 Observation(s) ..... : - SAUF MEMOIRE	552 000.00 EUR
2015	474	08/06/2015	PN	Contre (débiteur/constituant) : LA PANETERIE DE CASTELNAU Au profit de ..... : - BNP PARIBAS 16 BD DES ITALIENS 75009 PARIS Domicile élu..... : - EN SON AGENCE 8 RUE MAGUELONE 34000 MONTPELLIER En vertu ..... : - d'un acte sous-seing privé En date du ..... : - 29/05/2015 Observation(s) ..... : - SAUF MEMOIRE	552 000.00 EUR
2015	738	11/09/2015	PN	Contre (débiteur/constituant) : LA PANETERIE DE CASTELNAU Au profit de ..... : - SA GRANDS MOULINS STORIONE 13 TRAVERSE MAGNAN 13003 MARSEILLE Domicile élu..... : - SCP ROUVIERE HUISSIERS DE JUSTICE PARC 2000 - 153 RUE CLAUDE FRANCOIS 34080 MONTPELLIER En vertu ..... : - d'un acte sous-seing privé En date du ..... : - 07/09/2015	145 545.31 EUR

ETAT DES INSCRIPTIONS DES PRETS ET DELAIS PRIS EN APPLICATION DE L'ART. L.621-32/III/3e  
DU CODE DE COMMERCE ET DE L'ARTICLE 60 DU DECRET DU 27 DECEMBRE 1985

NEANT

ETAT DES INSCRIPTIONS DU GAGE DES STOCKS (DECRET N° 2006-1803 DU 23 DECEMBRE 2006)

NEANT

ETAT DES DECLARATIONS DE CREANCES EN SUITE D'APPORT (ARTICLE L.141-22 DU CODE DE COMMERCE)

NEANT

ETAT DES INSCRIPTIONS PROVISOIRES DE PRIVILEGE DE NANTISSEMENT JUDICIAIRE  
(LOI DU 9 JUILLET 1991 N° 91-650, DECRET DU 31 JUILLET 1992 N° 92-755)

NEANT

ETAT DES INSCRIPTIONS DES CLAUSES D'INALIENABILITE

NEANT

ETAT DES INSCRIPTIONS DES PRIVILEGES GENERAUX DE LA SECURITE SOCIALE ET DES REGIMES COMPLEMENTAIRES  
(ARTICLES L 243-4, L 243-5, R 243-46 A 58 ET R 612-5 DU CODE DE LA SECURITE SOCIALE)

NEANT

COUT HT : 37.05 EUR

POUR ETAT CONFORME AUX REGISTRES TENUS AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE MONTPELLIER A CE JOUR  
Délivré le 04/04/2019 à 11:22. LE GREFFIER DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE MONTPELLIER

ETAT DU CHEF DE : LA PANETERIE DE CASTELNAU - 275 route de Nîmes--34170 Castelnau-le-Lez  
DEMANDE PAR : LA PANETERIE DE CASTELNAU



Handwritten initials and marks: 'NC', 'TW', 'UX'.

ETAT DES INSCRIPTIONS DE PRIVILEGE DU TRESOR (ARTICLES 1920 A 1929 SEPTIES DU CODE GENERAL DES IMPOTS ET ANNEXE II ARTICLE 396 BIS)

NEANT

ETAT DES INSCRIPTIONS RELATIF A LA PUBLICATION DES CONTRATS DE CREDIT-BAIL OU DE LEASING EN MATIERE MOBILIERE (LOI DU 2 JUILLET 1966 ET DECRET DU 4 JUILLET 1972)

INSCRIPTION		NATURE	LIBELLE	SOMMES
VOLUME	NUMERO	DATE		
15	2912	02/09/2015	C-B Contre (débitteur/constituant) : LA PANETERIE DE CASTELNAU Au profit de ..... : - NATIOCREDIMURS 46/52 RUE Arago le Metropole - la Defense 92800 PUTEAUX Désignation ..... : - FOUR DE BOULANGERIE Marque: EQUIPEMENT SANS MARQUE Serie: 945083 - 8900 - FAC 10F1808 DU 31/03/2010 CHEZ BNP CASTELNAU LE LEZ	0.00 EUR

ETAT DES INSCRIPTIONS RELATIF A LA PUBLICATION DES CONTRATS DE VENTE ASSORTIS D'UNE CLAUSE DE RESERVE DE PROPRIETE (ARTICLE L. 621-116 DU CODE DE COMMERCE ET DECRET DU 27 DECEMBRE 1985)

NEANT

ETAT DES INSCRIPTIONS RELATIF A LA PUBLICATION DES CONTRATS DE LOCATION (ARTICLE L. 621-116 DU CODE DE COMMERCE ET DECRET DU 27 DECEMBRE 1985)

NEANT

EXTRAIT DU REGISTRE DES PROTETS RELEVES DANS LE DELAI IMPARTI PAR L'ARTICLE L. 511-57 DU CODE DE COMMERCE DECRET DU 30 OCTOBRE 1935 MODIFIE PAR LA LOI DU 30 DECEMBRE 1991 N° 91-1382, DECRET DU 22 MAI 1992 N° 92-456

NEANT

COUT HT : 37.05 EUR  
FOUR ETAT CONFORME AUX REGISTRES TENUS AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE MONTPELLIER A CE JOUR  
Délivré le 04/04/2019 à 11:22. LE GREFFIER DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE MONTPELLIER

ETAT DU CHEF DE : LA PANETERIE DE CASTELNAU - 275 route de Nîmes--34170 Castelnau-le-Lez  
DEMANDE PAR : LA PANETERIE DE CASTELNAU



2 / 2

Handwritten initials and signature in blue ink.

**ACTE DE MAINLEVEE**  
**D'INSCRIPTION DE NANTISSEMENT DE FONDS DE COMMERCE**  
Article L.143-20 du Code de commerce

Je soussignée Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat, Immeuble L'E1 – 619, Rue Favre de Saint Castor – 34080 MONTPELLIER, agissant pour le compte de :

La société **GRANDS MOULINS STORIONE**, Société Anonyme au capital de 3.152.090 euros, dont le siège social est 13, Traverse Magnan – 13003 MARSEILLE, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 529 122 962, représentée par Monsieur Arnaud LANDRIN agissant en qualité de Directeur Général,

En vertu de la procuration jointe au présent acte en date du 5 septembre 2019 donnée par Monsieur Francesco VINCI, Responsable Service Contentieux, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Arnaud LANDRIN, en vertu de la délégation de pouvoirs que ce dernier lui a consenti aux termes d'un acte sous seing privé du 10 avril 2018,

En se désistant de tous droits et privilèges et ayant reçu tous pouvoirs afin de mainlevée pure et simple, déclare par les présentes consentir expressément et sans aucune réserve,

A la **RADIATION totale** de l'inscription de nantissement prise au Greffe du Tribunal de Commerce de Montpellier, le 11 septembre 2015, sous le numéro 20/2015/738 du Volume 2015, pour sûreté de la somme de **cent quarante-cinq mille cinq cent quarante-cinq euros trente et un centimes (145.545,31 euros)**,

Sur le fonds de commerce situé : **275 route de Nîmes 34170 Castelnaud le lez,**

A l'encontre de :

La société **LA PANETERIE DE CASTELNAU**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 20.000,00 euros, dont le siège social est 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 810 998 245, représentée par Monsieur Thierry WEILL agissant en qualité de gérant,

En vertu d'un acte en date du 7 septembre 2015

Ce consentement à radiation est donné suite :

- Au remboursement partiel par la société LA PANETERIE DE CASTELNAU, société débitrice, des sommes dues à la société GRANDS MOULINS STORIONE, société créancière, et
- A l'accord passé entre la société créancière et la société débitrice de la poursuite du contrat de reconnaissance de dettes en date du 7 septembre 2015 par la société LA PANETERIE DE CASTELNAU et ce malgré la cession du fonds de commerce sis 275 route de Nîmes 34170 Castelnaud le lez.

Aucun billet à ordre n'ayant été ni créé ni transmis dans le cadre de cette inscription.

En conséquence de la mainlevée susvisée, la société **GRANDS MOULINS STORIONE** consent toutes décharges à Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce de Montpellier qui opérera ladite radiation.

Fait à *Montpellier*  
Le *20 Septembre 2019*

Pour La société GRANDS MOULINS STORIONE Créancier  
Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat  
Mandataire

**Stéphanie ARTZ-THIEULIN**  
Avocat à la Cour  
619, Rue Favre de Saint Castor  
34080 MONTPELLIER  
Tél./Fax : 04 67 04 44 76

Immatriculé à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
MONTPELLIER 2

Le 23/09 2019 Dossier 2019 00072189, référence 3404P02 2019 A 06882  
Enregistrement : 125 € Pénalités : 0 €  
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros  
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros  
L'Agent administratif des finances publiques

Philippe VIDAL  
Agent Administratif

*N TW 44*



# GRANDS MOULINS STORIONE



SARL PATNETIERE DE CASTELNAU  
M.Thierry WEILL  
275 route de Nîmes 34170 Castelnau Le Lez

Par un contrat de reconnaissance de dette en date du 07/09/2015, a été consenti à la SARL LA PANETERIE DE CASTELNAU (810 998 245) ayant son siège social 275 route de Nîmes 34170 Castelnau Le Lez, un prêt de 110 000 € enregistré en nos comptes sous la référence R406003024.

Ce financement avait pour objet l'acquisition du fonds de commerce de boulangerie-pâtisserie situé au 275 route de Nîmes 34170 Castelnau Le Lez

Par la présente, la société Grands Moulins de Storione atteste renoncer à l'application de l'alinéa 5 de l'article II dudit contrat, en cas de cession du fonds de commerce sis 275 route de Nîmes 34170 Castelnau Le Lez.

*« En cas de mutation de propriété, de mise en gérance ou location ou de toute autre forme de transmission de fonds de commerce, le CLIENT s'engage à mettre à la charge de son successeur dans le fonds et se porte fort pour ce dernier de l'exécution des obligations du présent accord pour toute la durée de la convention restant à courir. Tout acte entraînant la mutation de propriété ou de jouissance devra reproduire in extenso le présent accord. »*

Les autres dispositions du contrat demeurent applicables.

Fait le 05/09/2019

Francesco VINCI  
Responsable Prêts et Contentieux



13, traverse Magnan – 13003 Marseille – Tél. : 04.96.13.31.31 – Télécopie : 04.96.13.31.36  
SA au capital de 3 152 090 € - R.C.S. Marseille 529 122 962 – [www.grandsmoulinsstorione.com](http://www.grandsmoulinsstorione.com)



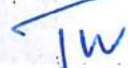



# COPIE

Correspondant : MME HERMAUX 02 99 33 65 24

NANTERRE, le 23 avril 2019

Crédit Bail Mobilier En matière mobilière		Objet : R <i>adiation</i>
BORDEREAU DE PUBLICATION		N°
GREFFE TRIBUNAL DE COMMERCE		
GREFFE TRIBUNAL DE COMMERCE SCP GUIRAUDOU SOUBRILLARD CITE JUDICIAIRE MEDITERRANEE 9 RUE DE TARRAGONE 34070 MONTPELLIER		
REFERENCE DE L'INSCRIPTION PRINCIPALE : 201502912		DATE DE L'INSCRIPTION : 02/09/2015
REF CLIENT : 13338826 CONTRAT N° : S0109017	N° SIRET : 810998245 00015	CODE APE : 1071C
BAILLEUR	LOCATAIRE	
NATIOCREDIMURS  12 RUE DU PORT  92000 NANTERRE	LA PANEIERIE DE CASTELNAU  275 RUE DE NIMES  34170 CASTELNAU LE LIEZ	
DESIGNATION DES MATERIELS		
Incl	Désignation(s)	Qté
001	FOUR DE BOULANGERIE Marque : EQUIPEMENTS SANS MARQUE N° de série : 945083 - 8900 - Date de la facture : 31/03/2010 Facture : 10FI 808 Fournisseur :  Avec équipements et accessoires Pour un montant global de 185.579,40 EUR HT	0001
<p><b>NATIOCREDIMURS</b> SNC / Capital de 62 800 016 €uros 332 199 462 RCS Nanterre 12, rue du Port 92022 Nanterre Cedex</p>		
La (les) facture(s) est (sont) à la disposition de tout créancier sur simple demande, pour identification		
Cadre réservé au greffe		

Liste personnel repris de La Paneterie de Castelnaud

SAL_NomFamille	SAL_Prenom	ADR	ADR_NomVoie	ADR_CpiAdr1	ADR_CP	ADR_Ville	CONTRAT
BOUBERKA	Sabrina	4	Rue des Ganivelles	Résidence Iode Bât A	34250	PALAVAS LES FLOTS	CDI
CHAB	Julia	500	Che du Sablassou	Rés Arboré	34170	CASTELNAU LE LEZ	CDD
CHOUPIIN	Jean-Christophe	1527	Av de Saint Maur	Bât 6	34000	MONTPELLIER	CDI
DOS REIS TAVARES	Fabrice	723	Av du Maréchal Leclerc		34070	MONTPELLIER	CDI
MACIEJEWSKI	Mélanie	1	Rue des Saladelles		34160	RESTINCLIERES	CDI
RAMIREZ	Roxane	746	Av de Saint Maur		34000	MONTPELLIER	CDI
TOURRIERE	Sébastien		Che du Clos L'Armet		34170	CASTELNAU LE LEZ	CDD
VOQUET	Anna	1	Mas de Mounel		34160	ST BAUZIL DE PUTOIS	CDD

Procédure pour abandon de poste

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

Dossier N° : **CU 034 057 19 M 0213**

Date de dépôt : 17-06-2019

Demandeur :  
représenté par :  
Maître ARTZ-THIEULIN Avocat  
619 Rue Favre de Saint Castor  
Immeuble l'E1  
34080 Montpellier

adresse terrain :  
275 Route de Nîmes  
34173 Castelnau-le-Lez cedex

Parcelle : CO 0555

Superficie : 7 826 m<sup>2</sup>**AR2019/08-1359DAP**

## Certificat d'Urbanisme d'information

Délivré par Le Maire au nom de la commune

### Le maire de La Commune de Castelnau-le-lez,

Vu la demande de Certificat d'Urbanisme indiquant, en application de l'article L.410.1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à : 275 Route de Nîmes , à Castelnau-le-Lez cedex 34173 (cadastré CO0555), présentée le 17-06-2019 par Maître ARTZ-THIEULIN Avocat demeurant 619 Rue Favre de Saint Castor, Immeuble l'E1, Montpellier 34080 et enregistré par la mairie de La Commune de Castelnau-le-lez sous le numéro CU03405719M0213.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé,

### CERTIFIE

#### Article UN - Dispositions Générales

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### Article DEUX - Dispositions d'Urbanisme

Document d'urbanisme	Prescrit le	Publié le	Approuvé le	Modifié le
Plan Local d'Urbanisme			29/06/2007	23/12/2014

Zonage au document d'urbanisme	
Nom	Cos
UB	Néant

*(Handwritten signatures and initials)*

### Article TROIS - Droit de Prémption

Nature	Type	Bénéficiaire
DPU Terrain soumis au droit de préemption urbain	Simple	Commune

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

### Article QUATRE - Servitudes Applicables au Terrain

Servitude d'utilité publique et autres – Opérations – Alignements		
Type	Nom	Commentaires
	Retrait gonflement des argiles	Argile gonflante
	Zone de sismicité	Zone 2 (faible)
AS1	Forage de la Crouzette	Protection des eaux potables et minérales
	Prescriptions d'isolement acoustique	Périmètre de protection contre les nuisances sonores - Cat. 2 - 200m
	Prescriptions d'isolement acoustique	Périmètre de protection contre les nuisances sonores - Cat. 1 - 300m - chemin de fer
	Périmètres divers	Périmètre de desserte du tramway (300m)

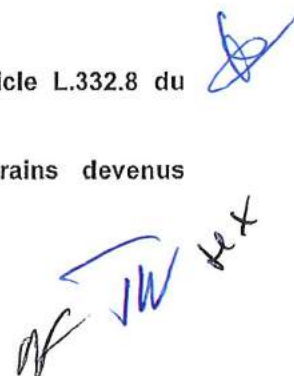
### Article CINQ - Taxes et Participations d'Urbanisme Applicables au Terrain

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement part communale	
Taux en %	5%
- Taxe d'aménagement part départementale	
Taux en %	2,50%
- Redevance d'archéologie préventive	
Taux en %	0,40%

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :
  - ✓ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8 du code de l'urbanisme).
- Participations préalablement instaurées par délibération.
  - ✓ Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles (Art. 1529 du code général des impôts).



## Article SIX - Prescriptions Particulières

Compte tenu de la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme, un **sursis à statuer** pourra être opposé, à toute demande d'autorisation d'urbanisme qui serait susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme.

## Article SEPT - Délibérations applicables à la Commune

- ✓ Délibération n°2012/12-21 du Conseil Municipal du 18 décembre 2012 ayant instauré le permis de démolir sur le territoire communal au titre de l'article R421-27 du code de l'Urbanisme.
- ✓ Délibération n°2012/12-22 du Conseil Municipal du 18 décembre 2012 ayant instauré la déclaration préalable à tout projet de clôture au titre de l'article R421-12 du code de l'Urbanisme.

Le 06 Août 2019

Pour Le Maire absent

d'adjoint suppléant



Cherry DEUSNIRE

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. Toutefois, en application de l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme en vigueur avant le 1er mars 2012 et mentionné dans le présent certificat d'urbanisme (et prorogations faisant référence au certificat initial) ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 01/03/2012.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

**PARCELLE CO0555****Marie-thérèse MARTIN-BONNEL** <mtmartinbonnel@castelnau-le-lez.fr>lundi 29 juillet 2019 à 11:40 réception

À : stephanie.artz-thieulin@orange.fr

DOC290719-29072019105723.pdf  
841 Ko

Bonjour Madame,

Suite à votre mail, je me suis renseignée auprès de ma collègue et normalement la parcelle CO0555 n'est pas concernée par un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité. (ci-joint fiche technique de cette parcelle)

Je transmet le CU 03405719M0213 à mon autre collègue dès son retour de congé.

Cordialement

**Mariéthé Martin-Bonnel**

*Accueil Spécialisé  
Direction de l'Aménagement et du Patrimoine-DAP-  
Ville de Castelnau-le-Lez*

**Tél 04 67 14 27 30  
Fax 04 67 14 27 70**

AF  
M  
MX

## Autorisation de cession de droit au bail

### La soussignée

La SCI BORENA au capital de 3.048,98 euros, dont le siège est 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, représentée par sa gérante en exercice Madame Nadine TRENZA-BOYER,

Déclare par la présente :

- Être propriétaire les locaux à usage commercial dépendant d'un ensemble immobilier sis 275, route de Nîmes (anciennement 115 route de Nîmes) 34170 Castelnau-le-Lez, comprenant un local commercial d'une surface approximative de 200 m2 dont une véranda et bénéficiant du droit de la terrasse, situé en entrant sur le parking à droite, avec façades sur la RN 113 et côté parking,
- Que ce local est actuellement donné à bail à loyer à la SARL LA PANETERIE DE CASTELNAU dont le siège social est 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 810 998 245, représentée par M. Thierry WEILL, son gérant, venue aux droits de la SARL GLDO au capital de 10.000,00 euros, dont le siège social était 275, Route de Nîmes (anciennement 115 Route de Nîmes) 34170 Castelnau-le-Lez, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 518 461 587, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 29 mai 2015, avec entrée en jouissance et transfert de propriété fixé au 30 mai 2015,
- Que le bail commercial initial a été consenti par acte sous seing privé en date à 24 Juillet 2009 pour une durée de une durée initiale de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> août 2009 jusqu'au 31 juillet 2018, moyennant un loyer annuel initial de 60.000,00 euros hors charges e taxes locatives, TVA en sus au taux en vigueur, payable mensuellement par virement, et révisable automatiquement tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, pour l'exercice de l'activité de "Boulangerie pâtisserie, petite restauration, salon de thé, vente à emporter",
- Qu'aux termes d'un acte sous seing privé à Castelnau-Le-Lez en date du 14 juin 2018, le bail commercial a été renouvelé pour une nouvelle durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> août 2018 jusqu'au 31 juillet 2027, moyennant un loyer annuel principal de 64.569,96 euros hors taxes et hors charges, TVA en sus au taux en vigueur, payable mensuellement, majoré de la provision mensuelle pour charges et taxe foncière de 183,00 euros, les clauses et conditions du bail commercial initial en date du 24 juillet 2009 étant restées inchangées,
- Que depuis le 1<sup>er</sup> août 2019, le loyer mensuel révisé s'élève à la somme de 5.514,06 euros hors taxes et hors charges, TVA en sus au taux en vigueur, majoré de la provision mensuelle pour charges et taxe foncière de 183,00 euros
- Reconnaître que la SARL LA PANETERIE DE CASTELNAU n'a pas à solliciter son accord quant à la cession du droit au bail puisque cette cession intervient dans le cadre de la cession global du fonds de commerce et artisanal de Boulangerie, Pâtisserie, restauration rapide (sans vente de boissons alcoolisées) connu sous l'enseigne « BOULANGERIE BANETTE », sis 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, au bénéfice de la SAS LPM CASTELNAU au capital de 20.000,00 euros, dont le siège social est 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°853 160 919, représentée par son président en exercice Monsieur Xavier HEUMANN,
- Attester que la SARL LA PANETERIE DE CASTELNAU est à jour du règlement de tous les loyers et charges afférentes aux locaux loués et n'a commis aucune infraction aux termes du bail susceptible de faire jouer la clause résolutoire ou de faire obstacle au renouvellement du bail à son échéance, et qu'en sa qualité de bailleur il n'a à l'encontre du cédant aucun litige ou cause de résiliation antérieure à ce jour concernant l'exécution du bail, ni aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit,
- Faire réserve de tous droits et recours contre la SARL LA PANETERIE DE CASTELNAU, cédante, notamment pour les loyers et les charges exigibles antérieures au jour de la cession du fonds de commerce et artisanal,
- Déclarer que les parties feront leur affaire personnelle du dépôt de garantie versé entre les mains de bailleur pour la somme de cinq mille (5.000,00) euros,
- Déclare expressément renoncer à la production par la SAS LPM CASTELNAU au capital de 20.000,00 euros, dont le siège social est 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°853 160 919, nouveau preneur de la caution bancaire égale à la valeur de six mois de loyer TTC en principal,



26/09/2019 à 16:5





- Déclare qu'en contrepartie de cette renonciation, la SAS LPM CASTELNAU versera entre ses mains le jour de la signature de l'acte de cession du fonds de commerce un dépôt de garantie représentant trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges, non productif d'intérêts au profit du Preneur sur les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes (dérogation à l'article l'article L145-40 du Code de Commerce) ce qui a été expressément accepté par la SAS LPM CASTELNAU, déduction faite de la somme dont le Bailleur dispose déjà à titre de garantie, soit :  $5.514,06 \text{ €} \times 3 = 16.542,18 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 11.542,18 \text{ euros}$
- Reconnaît avoir été appelée à la signature de l'acte de cession du fonds de commerce et artisanal de Boulangerie, Pâtisserie, restauration rapide (sans vente de boissons alcoolisées) connu sous l enseigne « BOULANGERIE BANETTE », sis 275, Route de Nîmes – 34170 CASTELNAU LE LEZ, par le rédacteur de l'acte par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 16 septembre 2019,
- Déclare ne pas vouloir assister au rendez-vous de signature fixé au vendredi 27 septembre 2019 à 14 heures chez Maître Stéphanie ARTZ-THIEULIN, Avocat, domiciliée Immeuble L'E1- 619, rue Favre de Saint Castor – 34080 MONTPELLIER,
- Dispense le rédacteur dudit acte de la signification prévue à l'article 1690 du Code Civil, acceptant qu'une copie de l'acte portant la mention de l'enregistrement lui soit remis à son siège, sans frais pour elle, conformément à l'article 7-2 « Sous-location - Cession » du bail commercial.

Fait à

Le

*M. Couquero*  
*26/09/2019*

**SIGNATURE**

(Apposer ses initiales sur la première page et sa signature sur la deuxième page en fin de texte avec éventuellement le tampon)

**S.C.I. BORENA**  
au capital de 3049€  
Siège Social: 115 route de Nîmes  
34170 Castelnau le lez  
Siret: 32887399700014  
N° TVA FR 83 328873997

*[Signature]*

26/09/2019 à 16:50

*N* *JW* *XX*



# FIDUCIAL

## EXPERTISE

AGENCE DE MONTPELLIER - A-  
76, allée Niels Bohr  
Le Millénaire  
B. P. 61143  
34008 MONTPELLIER CEDEX 1  
Tél. 04 67 15 90 70  
Fax 04 67 15 92 31

Nos réf : SN/SC  
FDL 2019 C 1726335

### ATTESTATION

Nous soussignés FIDUCIAL EXPERTISE – 76 Allée Niels Bohr – BP 61143 – 34008 Montpellier Cedex 1 – agissant en tant qu'Expert-comptable de :

**SARL LA PANETERIE DE CASTELNAU**  
**275 ROUTE DE NIMES**  
**34170 CASTELNAU LE LEZ**

attestons qu'il ressort des éléments comptables en notre possession et transmis par notre client que pour la période du 1er avril 2019 au 31 août 2019, le chiffre d'affaires s'établit comme suit :

- chiffre d'affaires total HT :		348 535,23 € HT
soit une répartition du chiffre d'affaires :		
- particulier :	68 % =	237 003,95 € HT
- professionnels :	32 % =	111 531,28 € HT

Cette attestation est établie à la demande de notre client et ne saurait se substituer aux diligences à mettre en œuvre le cas échéant et pour leur propre besoin, des tiers ayant connaissance de cette attestation.

En foi de quoi, nous délivrons la présente attestation.

Fait à Montpellier, le 20 septembre 2019 pour servir et valoir ce que de droit.

Pour FIDUCIAL EXPERTISE  
**Sylvie NAVARRO**  
Expert-comptable diplômée  
Associée mandataire

ASSURANCES - BANQUE - PLACEMENTS  
**M. GAY M. MONTIEL J. THALAMAS**  
49, Boulevard des Arceaux  
34000 MONTPELLIER  
Tél. : 04.67.58.04.24  
Fax : 04.67.58.75.72  
E-mail : agence.gmt@axa.fr  
ORIAS : 07012977 - 09051938 -  
07012268



Assurance et Banque

N° ORIAS **09051938** **07012977**  
**07012268**  
Site ORIAS [www.orias.fr](http://www.orias.fr)

SAS LPM CASTELNAU  
275 ROUTE DE NIMES  
34170 CASTELNAU LE LEZ

**Votre contrat**

Multirisque Professionnelle

**Vos références**

Contrat 10555559004  
Référence client 3916858604

Date du courrier  
**25 septembre 2019**

**Votre attestation**

**Multirisque Professionnelle BOULANGERIE PATISSERIE**

Nous soussignés, **AXA France IARD**, certifions que notre assuré(e), **SAS LPM CASTELNAU**, bénéficie d'une garantie responsabilité civile professionnelle au titre de son contrat d'assurance Multirisque professionnelle.

Cette garantie couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle que l'assuré(e) pourrait encourir à la suite de dommages causés aux tiers pour l'activité BOULANGERIE PATISSERIE.

Cette attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit, elle ne peut engager l'Assureur en dehors des limites prévues par les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Elle est valable pour la période allant de sa date de délivrance jusqu'à la prochaine échéance du contrat, soit le **01/01/2020**, et sous réserve du paiement des primes correspondantes.

Fait à Montpellier, le 25 septembre 2019

Pour l'assureur  
Michel GAY  
ASSURANCES - BANQUE - PLACEMENTS

**M. GAY - M. MONTIEL - J. THALAMAS**  
AGENTS GÉNÉRAUX AXA  
49, Boulevard des Arceaux  
34000 MONTPELLIER  
Tél 04 67 58 04 24 - Fax : 04 67 58 75 72  
agence.gmt@axa.fr  
ORIAS N° 07012977 - 09051938 - 07012268

AXA France Iard Société anonyme au capital de 214 799 030 euros 722 057 460 R.C.S. NANTERRE  
AXA France Vie Société anonyme au capital de 487 725 073,50 euros -310 499 959 R.C.S. NANTERRE  
AXA Assurances Iard Mutuelle Société d'Assurance Mutuelle à cotisations fixes contre l'incendie, les accidents et les risques divers -Siren 775 699 309  
AXA Assurances Vie Mutuelle Société d'Assurance Mutuelle sur la vie et de capitalisation à cotisations fixes - Siren 353 457 245  
Sièges sociaux : 313 Terrasses de l'Arche, 92727 Nanterre Cedex - Entreprises régies par le code des assurances