

## CESSION DE FONDS DE COMMERCE

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

➤ **La société MARTY DEVELOPPEMENT**

Société à responsabilité limitée au capital de 90 000 euros

Dont le siège social est situé à SAINT-MATHIEU-DE-TREVIERS (34270) 351 avenue Louis Cancel

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro B 807 748 314

Prise en la personne de son représentant légal **Monsieur Frédéric MARTY**, Gérant, domicilié es-qualité audit siège dûment habilité pour ce faire

**Ci-après dénommée « LE CEDANT »,  
D'une part,**

ET

➤ **La société JCF DEVELOPPEMENT**

Société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 10 000 euros

Dont le siège social est situé à SAINT-MATHIEU-DE-TREVIERS (34270) 351 avenue Louis Cancel

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro B 898 479 514

Prise en la personne de son représentant légal **Monsieur Joseph FARGIER**, Gérant, domiciliée es-qualité audit siège dûment habilitée pour ce faire

**Ci-après dénommée « LE CESSIONNAIRE »,  
D'autre part,**

ET

➤ **La Banque Populaire du Sud**

Exploitant également les marques BANQUE DUPUY, DE PARSEVAL, BANQUE MARZE et CREDIT MARITIME, Société anonyme coopérative de BANQUE POPULAIRE à capital variable, régie par les articles L. 512-2 et suivants du Code Monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et établissements de crédits 38, boulevard Georges Clémenceau 66966 Perpignan Cedex



BT

fm

Cession de fonds de commerce

09, immatriculée au RCS de Perpignan sous le n° B 554 200 808, N° ORIAS : 07 023 534.

Représentée par Maître Bruno FERACCI, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à Perpignan du 14 mai 2021.

Dans laquelle délégation Madame Catherine BALDO, Directrice Crédits de l'établissement BANQUE POPULAIRE du SUD, demeurant 38 boulevard Georges Clémenceau 66966 Perpignan Cedex 09 a agi par délégation en date du 2 mars 2018 de Monsieur Pierre CHAUVOIS, Directeur Générale de la Banque Populaire du Sud, lui-même agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration suivant délibération en date du 17 avril 2013.

**Ci-après dénommée « LA BANQUE »,  
De troisième part,**

**ET**

➤ **Monsieur Joseph, Carlos FARGIER**

Né le 17 avril 1972 à Avignon (Vaucluse)

De nationalité française

Demeurant à AVIGNON (84000) 5 Chemin des 2 frères

Lequel déclare être marié avec Madame Nariné POGHOSYAN, née le 5 mars 1972 à Erevan (Arménie) sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Erevan (Arménie) le 16 août 2019 ; régime non modifié depuis ainsi qu'il le déclare

**Ci-après dénommé « LA CAUTION »,  
De quatrième part,**

Le Cédant et le Cessionnaire sont ci-après dénommés ensemble les « Parties » ou individuellement une « Partie ».

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

Le Cédant sus-désigné, propriétaire du fonds de commerce dont la désignation suit, cède en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière au Cessionnaire qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit.

Les parties se sont convenues de soumettre les présentes aux dispositions des articles L.141-1 et suivants du code de commerce.

Il est ici précisé que le Cédant possédant deux fonds de commerce, le premier à SAINT-MATHIEU-DE-TREVIERS et le deuxième à SAINT-MARTIN-DE-LONDRES, la présente cession concerne uniquement le fonds situé à SAINT-MATHIEU-DE-TREVIERS.

DT

SP fm

**DESIGNATION**

Un fonds de commerce de « *Vente de fruits et légumes, produits du terroir* » sis à Saint-Mathieu-de-Trévières (34270) 351 avenue Louis Cancel, pour lequel le Cédant est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro B 807 748 314 et à l'INSEE sous le numéro SIRET 807 748 314 00018.

**Ledit fonds comprenant :**

- La clientèle et l'achalandage attachés au fonds de commerce objet des présentes ;
- Le droit au bail des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce tel que ci-après indiqué ;
- Les matériel et mobilier d'exploitation décrits et estimés dans un état annexé aux présentes ;
- La ligne téléphonique portant le numéro 04 99 62 01 46.

Tel que ce fonds existe, s'étend, se poursuit et se comporte avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le Cédant précise qu'il n'a pas de site internet.

**Marchandises**

Il est expressément convenu entre les parties une reprise de stock de marchandises d'un montant de 19 881,69 euros.

L'enseigne ainsi que le nom commercial du Cédant ne font pas partis de la présente cession.

**DECLARATIONS DU PROMETTANT**

Conformément à l'article L 141-1 du code de commerce, le Cédant déclare que :

**A – SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS DE COMMERCE**

Le Cédant déclare être propriétaire du fonds pour l'avoir acquis suivant acte authentique reçu le 1<sup>er</sup> décembre 2014 par Maître Pascale MORTON-OUKRATE, Notaire à SAINT MARTIN DE LONDRES (Hérault), enregistré le 5 décembre 2014 bordereau 2014/2815 case numéro 1 de Monsieur Sébastien, Yvan COUTON, né le 3 octobre 1972 à Montpellier (34000), de nationalité française, commerçant, demeurant 3 rue du Clos à MONTFERRIER SUR LEZ (34980), célibataire, moyennant le prix payé comptant de quatre cent vingt mille (420 000) euros s'appliquant :

- Aux éléments incorporels pour 390 000 euros,
- Aux éléments corporels pour 30 000 euros.

Monsieur Sébastien COUTON était propriétaire dudit fonds de commerce pour l'avoir créé le 27 juillet 2002.

## B – SUR LA SITUATION LOCATIVE

Le droit au bail commercial dans lequel est exploité le fonds de commerce objet des présentes, résulte d'un acte authentique reçu le 1<sup>er</sup> décembre 2014 par Maître Pascale MORTON-OUKRATE, Notaire à SAINT MARTIN DE LONDRES (Hérault), il a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2014 pour se terminer le 30 novembre 2023, conclu par le Bailleur ci-après désigné, au profit du Promettant.

Le Bailleur est la société SCI DE LA FORGE DES CANCEL, société civile immobilière au capital de 60 979,61 euros dont le siège social est situé 351 avenue Louis Cancel à SAINT-MATHIEU-DE-TREVIERS (34270), immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 423 761 527.

### LOYER - CHARGES - DEPOT DE GARANTIE

L'article LOYER du bail commercial en date du 1<sup>er</sup> décembre 2014 stipule :

*« Le montant du loyer annuel initial est fixé à NEUF MILLE SIX CENTS EUROS HORS TAXES (9 600 euros HT), soit taxe sur la valeur ajoutée comprise selon le taux alors en vigueur de la TVA (20,00 %) de ONZE MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (11 520,00 €), que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR en 12 échéances mensuelles de HUIT CENTS EUROS HORS TAXES (800,00 euros HT), soit NEUF CENT SOIXANTE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (960,00 € TTC) le 05 de chaque mois et d'avance auquel s'ajoutent les provisions de charges de 23 euros et 25 euros. »*

L'article INDEXATION DU LOYER du bail stipule :

*« Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux qui est l'indice de référence obligatoire.*

*A compter du 01<sup>er</sup> décembre 2015 et pour chacun des années suivantes à cette même date du 01<sup>er</sup> décembre, le loyer variera automatiquement sans que LE BAILLEUR ait à formuler de demande particulière à cette fin.*

*La variation du loyer résultera de l'évolution constatée entre le chiffre de la dernière réévaluation d'une part et le dernier indice correspondant connu d'autre part.*

*L'indice de référence choisi pour la révision de prix est l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 s'élevant à 108,50, le loyer de base étant de 9 600,00 euros HT par an soit 800,00 euros HT par mois. »*

L'article 5 Impôts et charges des CHARGES ET CONDITIONS du bail stipule :

*« 1/ LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.*

BP m=

## Cession de fonds de commerce

2/ En sus du loyer ci-après fixé, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR même à titre provisionnel, en même temps que chaque terme du loyer :

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liées à l'usage des différents éléments de la chose louée, ainsi que les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, à savoir :

\* redevance de taxe d'ordures ménagères.

Ces remboursements seront faits au BAILLEUR en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an.

La provision pour charge s'élève à VINGT TROIS EUROS (23,00 €) par mois. Elle sera payable en même temps que le loyer.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, contenant l'état récapitulatif des charges, et redevances liées à ce bail ; LE BAILLEUR s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

Concernant la taxe foncière LE PRENEUR accepte de supporter la charge de la taxe foncière relative aux biens loués, dans la stricte limite de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) par an le solde demeurant à la charge exclusive du BAILLEUR.

Ladite participation à la taxe foncière de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) sera payable mensuellement en même temps que le loyer soit un montant de VINGT CINQ EUROS (25,00 €).

3/ LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière à ce que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet. »

Le loyer est assujéti à la TVA.

Le loyer s'élève actuellement à la somme de 849,47 euros hors charges et hors taxes.

La provision mensuelle pour charges s'élève à ce jour à la somme de 23 euros.

La taxe foncière est à la charge du preneur dans la limite de 300 euros par an.

La provision mensuelle sur l'impôt foncier s'élève à ce jour à la somme de 25 euros.

Le Cédant déclare qu'il a été versé au bailleur un dépôt de garantie de 1 600 euros correspondant à deux mois de loyer.

Le Cessionnaire rembourse ce jour le montant dudit dépôt de garantie au Cédant qui le reconnaît et lui en donne valable et définitive quittance sous réserve de son encaissement.

## DESIGNATION DES LIEUX LOUES

L'article DESIGNATION du bail stipule :

2/

BF

fn -

## Cession de fonds de commerce

« Le bien objet du bail dépend d'un immeuble à usage professionnel élevé d'un étage (à usage de bureau) sur le rez-de-chaussée (à usage commercial) ; jardin attenant (qui doit faire l'objet d'une location commerciale séparée), sis à SAINT MATHIEU DE TREVIERS (Hérault) 351, Avenue Louis CANCEL, le tout cadastré section AD n°17 pour une contenance au sol de 4 ares 04 centiares. Ledit immeuble n'a fait l'objet d'aucun état descriptif de division – règlement de copropriété.

Un plan cadastral dudit immeuble est demeuré annexé aux présentes (ANNEXE 1)

La partie de cet immeuble donnée à bail consiste en :

Une partie du jardin de l'immeuble ci-dessus désigné donnant sur l'impasse de l'Abattoir, d'une superficie de 90 mètres carrés environ, figurant en teinte verte sur le plan annexé à l'acte (ledit plan lui-même annexé aux présentes) (ANNEXE 2)

Cette partie est délimitée, à savoir :

- Au Nord : Impasse des Abattoirs
- A l'Est : Avenue Louis Cancel
- Au Sud : Le Bâtiment où se trouve la boulangerie
- A l'Ouest : Une ligne partant de la séparation entre l'ancien et le « nouveau » bâtiment où se trouve un chéneau pour aller jusqu'au poteau Est du portail existant avec un redent pour permettre audit portail de coulisser.

Cette construction se décrit de la façon suivante :

- Un local de réserves de 8 m<sup>2</sup>
- Une chambre froide de 5 m<sup>2</sup>
- Un espace services et toilettes de 12m<sup>2</sup>
- Un espace accueil de 17 m<sup>2</sup>
- Un espace vente fruits et légumes de 44 m<sup>2</sup>

Il existe en plus de cette construction une chambre froide démontable d'environ 15 m<sup>2</sup>. »

## DESTINATION DES LIEUX LOUES

L'article DESTINATION DES LOCAUX LOUES du bail commercial en date du 1<sup>er</sup> décembre 2014 autorise l'exploitation des activités suivantes : *exclusivement l'exploitation d'un fonds de commerce de fruits et légumes, produits du terroir et vente de vin.*

Ledit bail précise que la vente de boissons à emporter (à l'exclusion du vin) et le dépôt de pains sont formellement interdits.

## CESSION

L'article 7 Cessions - Sous-locations des CHARGES ET CONDITIONS du bail stipule :

« LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

BA

fr.

## Cession de fonds de commerce

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel LE BAILLEUR sera appelé.

Les Bénéficiaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement du bail ou sous-locataires, demeureront tenus envers LE BAILLEUR, solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

Le tout sous réserve :

- des dispositions de l'article L 145-16-1 du Code de Commerce qui dispose désormais que « en cas de cession, si la cession du bail est accompagnée d'une clause de garantie entre Promettant et Bénéficiaire, le bailleur est dans l'obligation d'informer le Promettant dès le premier mois d'impayé de loyer par le Bénéficiaire ».
- des dispositions de l'article L 145-16-2 du Code de Commerce ainsi rédigé : « Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du Promettant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail ». Précision faite que pour les contrats conclus antérieurement à la loi N°2014-626 du 18 juin 2014 le nouveau dispositif s'applique dès le premier mois d'impayé. »

Le Cédant ainsi que le Cessionnaire reconnaissent avoir été précisément informés par le Rédacteur des conséquences juridiques et financières susceptibles de résulter de l'application de la clause relative à la garantie solidaire du preneur au bail au cas de sa cession.

Le contrat de bail a d'ores et déjà avant les présentes été communiqué au Cessionnaire qui le reconnaît et déclare en avoir pris connaissance tant par la lecture qu'il en faite préalablement aux présentes que par la lecture que lui en faite le Rédacteur des présentes ce jour.

### AUTORISATION DU BAILLEUR

Suivant autorisation en date à SAINT-MATHIEU-DE-TREVIERS du 22 mars 2021, le Bailleur a déclaré :

...

**AUTORISER** la cession dudit fonds de commerce au profit de :

**Monsieur Joseph, Carlos FARGIER**, né le 17 avril 1972 à Avignon (Vaucluse) de nationalité française, demeurant à AVIGNON (84000) 5 Chemin des 2 frères, marié avec Madame Nariné POGHOSYAN, née le 5 mars 1972 à Erevan (Arménie) sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Erevan (Arménie) le 16 août 2019.

ou toute personne morale qu'il souhaiterait se substituer.

Dt

BP m-

## Cession de fonds de commerce

**AUTORISER** que ladite cession soit réalisée par acte sous seing privé par dérogation à l'article « CESSION » précédemment cité du bail commercial.

- ne pas avoir l'intention de concourir à l'acte de cession dudit droit au bail et dispenser en conséquence purement et simplement les parties de tout formalisme contractuel et notamment de soumettre préalablement l'acte réitératif au bailleur et de l'appeler à la signature de l'acte réitératif,

- que l'acte de cession dudit fonds de commerce sera réalisé par acte sous seing privé dont une copie me sera remise en lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de sa signature sans qu'il soit besoin de respecter les formalités de l'article 1690 du Code civil.

**PRENDRE ACTE et ACCEPTER** dès réception par lettre recommandée avec accusé de réception de l'acte de cession du fonds de commerce, le bénéficiaire ou toute personne qu'il se sera substitué en qualité de nouveau preneur du local ci-dessus désigné.

## REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le Cédant indique qu'il n'existe pas de règlement de copropriété attaché aux locaux dans lesquels se situe le fonds de commerce objet des présentes.

## URBANISME / DROIT DE PREEMPTION

Selon courrier de la Mairie de Saint-Mathieu-de-Trévières en date du 31 mars 2021 ci-après annexé, la Mairie a renoncé à l'exercice de tout droit de préemption.

## C – SUR LES PRIVILEGES GREVANT LE FONDS DE COMMERCE

Le Cédant déclare que le fonds vendu n'est grevée d'aucune autre inscription, sauf celles présentes sur l'état des inscriptions de la société ci-annexé.

Le Cédant déclare par ailleurs qu'il n'a consenti à la date de ce jour aucun nantissement ou privilège sur ce même fonds susceptible d'être inscrit postérieurement à la présente cession et qu'il n'est pas l'objet de poursuite pouvant donner lieu à l'inscription d'un nantissement judiciaire.

Il s'engage, d'en opérer la mainlevée dans le délai de 120 jours à compter de la signature des présentes et ce, passé ce délai, sous astreinte de 100 € par jour de retard.

## D – SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES ET BENEFICES COMMERCIAUX

### CHIFFRES D'AFFAIRES

Du 01/10/2017 au 30/09/2018 .....	1 251 496 euros
Du 01/10/2018 au 30/09/2019 .....	1 474 759 euros
Du 01/10/2019 au 30/09/2020 .....	1 570 430 euros
Du 01/10/2020 au 31/01/2021 .....	503 462 euros HT

### RESULTATS D'EXPLOITATION

JK

BA fm-



## Cession de fonds de commerce

Du 01/10/2017 au 30/09/2018 .....	58 284 euros
Du 01/10/2018 au 30/09/2019 .....	95 235 euros
Du 01/10/2019 au 30/09/2020 .....	118 281 euros

### **RESULTATS COMMERCIAUX**

Du 01/10/2017 au 30/09/2018 .....	52 171 euros bénéfice
Du 01/10/2018 au 30/09/2019 .....	77 311 euros bénéfice
Du 01/10/2019 au 30/09/2020 .....	86 518 euros bénéfice

Ces chiffres ont été fournis par le Cédant sous sa seule responsabilité et tant le Cédant que le Cessionnaire déchargent le Rédacteur des présentes de toute responsabilité à ce sujet.

Le Cédant déclare exploiter un autre fonds de commerce à Saint-Martin-de-Londres, ne faisant pas l'objet du présent acte.

Les chiffres présentés ci-dessus sont ceux relatifs uniquement au fonds de commerce objet des présentes.

En outre, le Cessionnaire déclare avoir visé les documents comptables disponibles d'où sont extraits les chiffres fournis et le Cédant s'engage à tenir les documents qu'il détient à la disposition du Cessionnaire pendant une durée de trois ans qui commencera à courir à compter de la signature des présentes.

Le Cédant déclare que ces chiffres d'affaires ont été entièrement réalisés par l'activité propre de l'entreprise et ne comprennent pas de rétrocessions à prix coûtant de produits ou marchandises ni de fournitures en gros comportant des rabais exceptionnels.

### **E – SUR LA SITUATION GENERALE DES LOCAUX**

Le Cédant déclare :

Qu'à sa connaissance, l'immeuble où est exploité le fonds ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation totale ou partielle, procédure assimilée ou enquête préalable à de telles procédures et d'une manière générale qu'il n'a reçu aucune notification susceptible de déprécier la valeur du fonds ;

Que l'immeuble n'est frappé d'aucune servitude susceptible de nuire à l'exploitation normale du fonds vendu ;

Qu'il n'a pas fait l'objet d'un arrêté de péril ;

Que l'immeuble loué entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié relatif à l'amiante ;

Qu'il a été procédé aux recherches relatives à la présence d'amiante selon un diagnostic en date du 7 mai 2021, ayant conclu qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Que le fonds, objet des présentes, est libre de toute location, gérance libre ou salariée ;

9 /

BP FN -

## Cession de fonds de commerce

Qu'il n'existe à sa connaissance aucune réclamation ou interdiction administrative, judiciaire ou autre et notamment de la copropriété tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds ou sa cession ;

Qu'aucun des éléments composants le matériel et le mobilier du fonds n'a été prêté ou loué, ni déposé par un tiers, à titre onéreux ou gracieux ;

Que son établissement commercial comprenant les locaux, ses aménagements, son agencement, ses équipements et toutes ses installations ainsi que le matériel, les ustensiles et le mobilier sont cédés, eu égard au prix de cession convenu, en l'état.

Le Cédant déclare que les installations ainsi que les matériels et ustensiles sont en état de fonctionnement.

Le Cessionnaire déclare connaître les locaux, les installations, les équipements et le mobilier et le matériel servant à l'exploitation du fonds de commerce vendu pour les avoir vus, visités et évalués à plusieurs reprises dès avant ce jour dans la perspective de la présente vente avec l'avis de professionnels avertis.

Il déclare les reconnaître compatibles aux activités commerciales qu'il entend exercer.

En conséquence, il déclare vouloir et devoir faire son affaire personnelle, sous sa responsabilité, à ses frais et sous réserve de toutes autorisations préalables qu'il devrait obtenir, de réaliser dans les locaux, sur les installations et équipements et sur le matériel et le mobilier, tous les travaux, réparations, installations et mises en conformités qui seraient nécessaires en regard de la réglementation publique les régissant, particulièrement celle concernant les normes existantes et à exister en matière d'hygiène et de sécurité quelle qu'en soit la nature, l'importance ou le coût.

Le Cédant déclare qu'à l'heure actuelle il n'est pas sous le coup d'une interdiction d'exercer ses activités par l'effet d'une décision administrative ou judiciaire et qu'il n'est plus actuellement, par l'effet d'injonctions qui lui auraient été délivrées, d'avoir à faire des travaux de mise en conformité dont il incomberait au Cessionnaire de les réaliser.

Le Cédant déclare respecter l'ensemble des obligations résultant de l'article R.123-43 du code de la construction et de l'habitation, et à communiqué :

- un certificat de maintenance des extincteurs datant du mois d'avril 2021,
- la copie du registre de sécurité.

Malgré l'engagement pris par le Cessionnaire de prendre le fonds de commerce en l'état où il se trouve et sans garantie du vendeur, celui-ci ne sera exonéré des vices cachés prévus à l'article 1641 du code civil que s'il n'en avait effectivement pas connaissance au jour du transfert de propriété.

Qu'il a la libre disposition et la pleine propriété dudit fonds et de tous les éléments qui le composent, dont aucun n'est saisi, confisqué ou susceptible de l'être ;

Qu'il est à jour de ses loyers et charges et que rien n'empêche la location paisible des lieux, le bailleur ne lui ayant délivré à ce jour aucune mise en demeure ou commandement de payer ou d'assignation tendant à la résiliation du bail commercial ;

Que les travaux éventuellement exécutés par le Cédant ont été réalisés selon les règles de l'art et avec l'accord du bailleur ;

Qu'il n'a jamais fait l'objet de poursuites personnellement, ni aucun précédent propriétaire ou exploitant, pour infraction à la police des mœurs ou autres, à titre principal ou accessoire ;

Qu'il n'existe aucune instance judiciaire, tant comme demandeur que comme défendeur ;



BP

fm

Qu'il s'est toujours conformé aux dispositions réglementaires et aux injonctions administratives ayant trait au commerce de débit de boissons ;

Qu'il n'a jamais fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'a pas été ni n'est actuellement sous le coup de poursuites ou condamnations, injonctions ou procès-verbaux émanant des autorités administratives ou judiciaire et pouvant entraîner la fermeture temporaire ou définitive du fonds présentement promis.

Le Cessionnaire déclare avoir été informé par les rédacteurs des présentes, de l'obligation prévue à l'article L.3332-1-1 du Code de la Santé Publique selon laquelle le Cessionnaire doit effectuer préalablement à la déclaration de mutation une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement.

Cette formation portera notamment sur les dispositions relatives à la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique, la législation sur les stupéfiants, la revente du tabac, la lutte contre le bruit, les faits susceptibles d'entraîner une fermeture administrative, les principes généraux de la responsabilité civile et pénale des personnes physiques et des personnes morales et la lutte contre la discrimination.

Elle donnera lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable 10 années. Le Cessionnaire s'engage à se soumettre à cette obligation de formation.

Qu'il n'existe aucun contrat de fourniture et approvisionnement exclusif, ni de contrat de crédit bail ou autres contrats à exécutions successives le liant à des fournisseurs.

Le Cédant décharge le Rédacteur des présentes de toute responsabilité sur ce point.

S'il devait exister des contrats, le Cédant déclare faire son affaire personnelle de leur résiliation et en assurera seul les conséquences financières de telle manière que le Cessionnaire ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Qu'il n'a consenti avant ce jour, aucune autre promesse de vente actuellement en cours de réalisation ou de procédure,

Enfin que rien ne s'oppose à la cession projetée.

### DECLARATIONS PERSONNELLES

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent sous leur responsabilité personnelle :

- qu'ils sont de nationalité française et résident en France au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire, ou de liquidation de biens, interdit bancaire,
- qu'ils ne sont pas en tutelle, curatelle ou sauvegarde de justice,
- qu'ils ne sont pas en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et ne sont frappés d'aucune incapacité d'exercer le commerce exploité dans les lieux qu'il s'agit.

JF

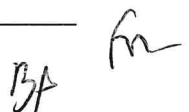
gt FN

**CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes, que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

**A – CONCERNANT LE CEDANT**

- De garantir, dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, l'autorisation du domaine public, le chiffre d'affaires et les bénéfices commerciaux pour les années d'exploitation ;
- De procéder à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période antérieure à la date des présentes et acquittera le montant de cette contribution ;
- De mettre à la disposition du Cessionnaire pendant les trois années à compter de ce jour tous ses livres de comptabilité disponibles et relatifs à l'exploitation ;
- Que le fonds de commerce a toujours été régulièrement assuré ;
- N'avoir conféré aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur le fonds et n'avoir apporté aucune modification au fonds ni y avoir fait aucun travaux sauf des travaux de réparation et d'entretien courant ;
- Supporter les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation et répartition du prix de ladite cession ;
- N'avoir embauché aucune personne jusqu'à la date de ce jour, sauf accord exprès et par écrit du cessionnaire ;
- Avoir remplacé un contrat déjà existant CDD ou CDI en un CDD ou CDI avec l'accord du Cessionnaire, le contrat en CDD ne pouvant courir au plus tard que jusqu'à ce jour ;
- Avoir Supporté le paiement de toutes les sommes dues pour la période antérieure à la date des présentes et notamment, les loyers, impôts, taxes, contributions et charges de toute nature ;
- Avoir résilié tout contrat de fourniture et d'approvisionnement exclusif qu'il aurait pu signer dans le cadre de son exploitation et non repris par le Cessionnaire, d'en assurer le remboursement de toutes les sommes éventuellement dues et de prendre à sa charge tous les frais et indemnités afférents à ces résiliations ;
- De s'interdire, et son gérant et ses associés avec lui, formellement le droit de se rétablir ou de s'intéresser directement ou indirectement, même comme simple associé commanditaire ou salarié, dans un commerce de la nature de celui vendu pendant une durée de trois années, dans un rayon à vol d'oiseau de dix (10) kilomètres du fonds de commerce objet des présentes, ce à compter de ce jour, le tout à peine de dommages et intérêts envers le bénéficiaire ou ses Bénéficiaires et ayants causes, sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire cesser cette contravention ou de faire fermer l'établissement ouvert et exploité au mépris de la présente clause ;
- De fournir aux services des impôts et à toutes autres organismes ou administrations qu'il y aurait lieu, tous renseignements et justifications nécessaires à l'établissement de tous impôts commerciaux, taxes et contributions, afférents au fonds vendu jusqu'au jour de sa cessation d'exploitation, et à régler lesdites impositions, taxes et contributions dès leur communication de manière à ce que le Cessionnaire n'ait pas à subir le préjudice de la solidarité édictée par la loi à cet égard ;



## Cession de fonds de commerce

- D'avoir informé le Cessionnaire de tous les éléments en sa possession et relatifs à la bonne marche de l'exploitation ;
- De procéder à l'ensemble des opérations de radiation concernant le fonds objet des présentes, dont il prendra à sa charge les frais, droits et honoraires ;
- De communiquer au Cessionnaire un extrait KBIS, mentionnant notamment la radiation dudit fonds, à jour dès réception du Greffe du Tribunal de Commerce, ainsi qu'un état des inscriptions faisant ressortir un « ETAT NEANT », au plus tard dans les six mois suivant la vente définitive, et ce, passé ce délai, sous astreinte de 100 € par jour de retard.

### B – CONCERNANT LE CESSIONNAIRE

- D'acquitter, à partir de ce jour, les contributions et autres charges de toute nature auxquelles peut, et pourra donner lieu l'exploitation du fonds.  
Le Cessionnaire règlera à compter de ce jour et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, la Contribution Foncière des Entreprises (CFE) à laquelle le fonds peut et pourra être assujéti, quand bien même cette contribution serait émise au nom du Promettant.  
Il procédera à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure et acquittera le montant de cette contribution.  
Le Cédant et le Cessionnaire établiront contradictoirement dans les quinze (15) jours des présentes, un décompte au prorata temporis des sommes payées d'avance par le Cédant, déduction à faire des sommes courues à la date d'effet des présentes, au titre de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), le Cessionnaire s'engageant à lui régler l'éventuel solde en sa faveur, dans les 15 jours.  
Il est rappelé que pour la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) chacune des parties procédera à sa propre déclaration et fera son affaire personnelle du paiement de cette Cotisation.
- De prendre le fonds vendu avec les objets mobiliers, matériel le garnissant, dans l'état où il se trouvera lors de la prise de possession sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour cause de vétusté, de défaut de conformité ou de dégradation des objets matériels inclus dans la présente cession.
- De respecter les charges et conditions du bail cité précédemment.
- De faire son affaire personnelle de toute police d'assurance concernant les incendies, les dégâts des eaux, les explosions et autres risques (assurance du matériel et des marchandises ainsi que des risques locatifs et du recours des voisins).
- Le Cessionnaire déclare en ce qui concerne les polices d'assurances, qu'il se réserve la faculté d'opter pour leur résiliation (article 19 de la loi du 13 Juillet 1930), mais en les remplaçant par d'autres.
- De continuer au lieu et place du Cédant et à partir de l'entrée en jouissance, les contrats d'abonnement en eaux et électricité ainsi que les contrats à exécution successive ou autres ci-dessus mentionnés et acceptés par le Cessionnaire.
- De payer tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites.

### ETAT DES LIEUX

En application de l'article L 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ce jour. Cet état des lieux sera joint au contrat de location du bail ou à défaut, conservé par chacune des parties.

**PRIX**

La cession a lieu moyennant le prix principal irréductible, fixé dès avant ce jour d'accord entre les parties, qui l'ont discuté entre elles, de **UN MILLION (1 000 000) D'EUROS** payé comme suit :

- à concurrence de la somme de **UN MILLION (1 000 000) D'EUROS** payée comptant par la BANQUE POPULAIRE DU SUD par virement entre les mains du séquestre désigné sur le compte CARPA n° 0116/01557/212007582.

**DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT**

La répartition du prix entre les éléments corporels et incorporels est la suivante :

- Aux éléments incorporels : 956 000 euros,
- Aux éléments corporels : 44 000 euros.

La ventilation du prix ci-dessus est faite uniquement pour satisfaire aux dispositions de l'article L.141-5 du Code de commerce, mais ne pourra donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à l'évaluation des éléments pris isolément.

**PRET BANCAIRE**

Le prix ci-dessus mentionné est réglé au moyen du prêt bancaire ci-après.

JF

BP

fm



**BANQUE POPULAIRE  
DU SUD**

EURL JCF DEVELOPPEMENT / 0943495  
09026554  
Numéro de suivi 172652 / N° Etude 1789826  
Heloise Menard

### CONDITIONS PARTICULIERES

#### PRETEUR

BANQUE POPULAIRE du SUD, exploitant également les marques BANQUE DUPUY, DE PARSEVAL, BANQUE MARZE et CREDIT MARITIME, Société Anonyme Coopérative de BANQUE POPULAIRE à capital variable, régie par les articles L 512-2 et suivants du Code Monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et établissements de crédit 38, boulevard Georges Clémenceau 66966 Perpignan Cedex 09, immatriculée au RCS de Perpignan sous le n° B 554 200 808, N° ORIAS : 07 023 534.

Ci-après dénommée(s) la "Banque"

#### L'EMPRUNTEUR

La société EURL JCF DEVELOPPEMENT dont le siège social est à 351, Avenue Louis Cancel 34270 ST MATHIEU DE TREVIERIS immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° 898479514 représentée par : M JOSEPH FARGIER agissant en qualité de Responsable entreprise

Ci-après dénommé(e)s l' "Emprunteur"

#### OBJET DU FINANCEMENT

- Achat Fonds de commerce : activité : Primeur, enseigne : MARTY PRIMEUR, 351, Avenue Louis Cancel 34270 ST MATHIEU DE TREVIERIS.
- Financement Besoin en fonds de roulement : trésorerie de début d'activité 35000€; stock 32500€, dépôt de garantie 1752

#### PROGRAMME FINANCIER

L'Emprunteur déclare sincère le Plan de financement détaillé ci-dessous et ne pas avoir sollicité d'autres crédits pour le programme concerné que ceux figurant ci-après :

NATURE	MONTANT	DEVISE
Apport	282 133,00	EUR
Subventions	0,00	EUR
Crédit(s) BANQUE POPULAIRE du SUD sollicité(s)	931 062,00	EUR
TVA à récupérer	19 167,00	EUR
<b>Montant du programme</b>	<b>1 232 362,00</b>	<b>EUR</b>

BANQUE POPULAIRE DU SUD exploitant également les marques BANQUE DUPUY, DE PARSEVAL, BANQUE MARZE et CREDIT MARITIME - 38 bd Georges Clemenceau - 66966 Perpignan Cedex 09 - Téléphone : 04 68 38 22 00 - Fax : 04 68 38 48 03 - www.sud.banquepopulaire.fr - 554200808 RCS Perpignan - Intermédiaire d'assurance inscrit à l'ORIAS sous le n° 07 023 534 - TVA n° FR 29 554200808. Société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédits.

VCE0059 - 21/25

JSP M-

**CARACTERISTIQUES DU OU DES CREDITS**

Nature du crédit	N° du crédit	Montant	Devise	Durée
Prêt Foster développement Agriculture	09026554	931 062,00	EUR	84 mois

JK

JP M





**CARACTERISTIQUES DU CREDIT PROPOSE**

Prêt Foster développement Agriculture (N° 09026554) 931 062,00 EUR sur 84 mois

**AMORTISSEMENT DU CREDIT**

- Echéance(s) constante(s)
  - Durée : 84 échéances mensuelles
  - Taux fixe : 0,800 %
  - Montant de l'échéance sans assurance groupe \* : 11 401,02 EUR
  - Montant de l'échéance avec assurance groupe \* : 11 929,40 EUR

(\* Se reporter au tableau d'amortissement pour le détail mensuel, trimestriel... de l'échéance)

L'Emprunteur demande à la Banque que les échéances de ce prêt soient perçues sur le compte n° 48221272540.

**COUT DU CREDIT**

	Montant	Devise
Montant du crédit	931 062,00	EUR
Intérêts	26 623,68	EUR
Frais de dossier	1 000,00	EUR
Frais de prise de garantie (Subrogation privilège de vendeur)	300,00	EUR
<b>COUT TOTAL*</b>	<b>958 985,68</b>	<b>EUR</b>

\* Le montant total dû par l'Emprunteur ne tient pas compte du coût de l'assurance emprunteur lorsque celle-ci est facultative, et qui est estimé à 44 383,92 EUR .

Le coût ci-dessus indiqué correspond à une utilisation totale et en une seule fois du montant du crédit.  
Les frais payés à un tiers intervenant sont donnés à titre estimatif.

Dans le cas de prêt assorti d'une franchise d'amortissement et dans le cas de prêt débloqué par tranches successives, les intérêts seront calculés sur le montant des sommes débloquées. L'amortissement du capital sera calculé sur le capital initial du prêt sauf prêt à paliers.

Le tableau d'amortissement définitif complété des dates d'échéances sera remis à l'Emprunteur lors de la réalisation du prêt.

**Taux effectif global (TEG)**

Le taux effectif global s'élève à 0,840 %, soit un taux de 0,070 % par mois.

**INFORMATIONS SUR LE TABLEAU D'AMORTISSEMENT**

Le tableau d'amortissement annexé aux présentes est établi à titre d'information. En effet, les dates effectives des échéances dépendent de la mise en place du prêt et ne sont pas connues ce jour.



fm

BT

J

**TABLEAU D'AMORTISSEMENT**

PRET N° : 09026554  
 CATEGORIE DU PRET : Prêt Foster développement Agriculture  
 MONTANT DU PRET : 931 062,00 EUR  
 DUREE TOTALE : 84 mois  
 PERIODICITE : Mensuelle  
 TAUX INTERET : 0,800 %

Termes	Intérêts	Assurances	Commissions	Amortissement	Montant échéance	Capital restant dû	Éléments capitalisés	Sommes totales restant dues
1	620,71	528,38	0,00	10 780,31	11 929,40	920 281,69	0,00	920 281,69
2	613,52	528,38	0,00	10 787,50	11 929,40	909 494,19	0,00	909 494,19
3	606,33	528,38	0,00	10 794,69	11 929,40	898 699,50	0,00	898 699,50
4	599,13	528,38	0,00	10 801,89	11 929,40	887 897,61	0,00	887 897,61
5	591,93	528,38	0,00	10 809,09	11 929,40	877 088,52	0,00	877 088,52
6	584,73	528,38	0,00	10 816,29	11 929,40	866 272,23	0,00	866 272,23
7	577,51	528,38	0,00	10 823,51	11 929,40	855 448,72	0,00	855 448,72
8	570,30	528,38	0,00	10 830,72	11 929,40	844 618,00	0,00	844 618,00
9	563,08	528,38	0,00	10 837,94	11 929,40	833 780,06	0,00	833 780,06
10	555,85	528,38	0,00	10 845,17	11 929,40	822 934,89	0,00	822 934,89
11	548,62	528,38	0,00	10 852,40	11 929,40	812 082,49	0,00	812 082,49
12	541,39	528,38	0,00	10 859,63	11 929,40	801 222,86	0,00	801 222,86
13	534,15	528,38	0,00	10 866,87	11 929,40	790 355,99	0,00	790 355,99
14	526,90	528,38	0,00	10 874,12	11 929,40	779 481,87	0,00	779 481,87
15	519,65	528,38	0,00	10 881,37	11 929,40	768 600,50	0,00	768 600,50
16	512,40	528,38	0,00	10 888,62	11 929,40	757 711,88	0,00	757 711,88
17	505,14	528,38	0,00	10 895,88	11 929,40	746 816,00	0,00	746 816,00
18	497,88	528,38	0,00	10 903,14	11 929,40	735 912,86	0,00	735 912,86
19	490,61	528,38	0,00	10 910,41	11 929,40	725 002,45	0,00	725 002,45
20	483,33	528,38	0,00	10 917,69	11 929,40	714 084,76	0,00	714 084,76
21	476,06	528,38	0,00	10 924,96	11 929,40	703 159,80	0,00	703 159,80
22	468,77	528,38	0,00	10 932,25	11 929,40	692 227,55	0,00	692 227,55
23	461,49	528,38	0,00	10 939,53	11 929,40	681 288,02	0,00	681 288,02
24	454,19	528,38	0,00	10 946,83	11 929,40	670 341,19	0,00	670 341,19
25	446,89	528,38	0,00	10 954,13	11 929,40	659 387,06	0,00	659 387,06
26	439,59	528,38	0,00	10 961,43	11 929,40	648 425,63	0,00	648 425,63
27	432,28	528,38	0,00	10 968,74	11 929,40	637 456,89	0,00	637 456,89
28	424,97	528,38	0,00	10 976,05	11 929,40	626 480,84	0,00	626 480,84

J A



BP m-

Termes	Intérêts	Assurances	Commissions	Amortissement	Montant échéance	Capital restant dû	Éléments capitalisés	Sommes totales restant dues
29	417,65	528,38	0,00	10 983,37	11 929,40	615 497,47	0,00	615 497,47
30	410,33	528,38	0,00	10 990,69	11 929,40	604 506,78	0,00	604 506,78
31	403,00	528,38	0,00	10 998,02	11 929,40	593 508,76	0,00	593 508,76
32	395,67	528,38	0,00	11 005,35	11 929,40	582 503,41	0,00	582 503,41
33	388,34	528,38	0,00	11 012,68	11 929,40	571 490,73	0,00	571 490,73
34	380,99	528,38	0,00	11 020,03	11 929,40	560 470,70	0,00	560 470,70
35	373,65	528,38	0,00	11 027,37	11 929,40	549 443,33	0,00	549 443,33
36	366,30	528,38	0,00	11 034,72	11 929,40	538 408,61	0,00	538 408,61
37	358,94	528,38	0,00	11 042,08	11 929,40	527 366,53	0,00	527 366,53
38	351,58	528,38	0,00	11 049,44	11 929,40	516 317,09	0,00	516 317,09
39	344,21	528,38	0,00	11 056,81	11 929,40	505 260,28	0,00	505 260,28
40	336,84	528,38	0,00	11 064,18	11 929,40	494 196,10	0,00	494 196,10
41	329,46	528,38	0,00	11 071,56	11 929,40	483 124,54	0,00	483 124,54
42	322,08	528,38	0,00	11 078,94	11 929,40	472 045,60	0,00	472 045,60
43	314,70	528,38	0,00	11 086,32	11 929,40	460 959,28	0,00	460 959,28
44	307,31	528,38	0,00	11 093,71	11 929,40	449 865,57	0,00	449 865,57
45	299,91	528,38	0,00	11 101,11	11 929,40	438 764,46	0,00	438 764,46
46	292,51	528,38	0,00	11 108,51	11 929,40	427 655,95	0,00	427 655,95
47	285,10	528,38	0,00	11 115,92	11 929,40	416 540,03	0,00	416 540,03
48	277,69	528,38	0,00	11 123,33	11 929,40	405 416,70	0,00	405 416,70
49	270,28	528,38	0,00	11 130,74	11 929,40	394 285,96	0,00	394 285,96
50	262,86	528,38	0,00	11 138,16	11 929,40	383 147,80	0,00	383 147,80
51	255,43	528,38	0,00	11 145,59	11 929,40	372 002,21	0,00	372 002,21
52	248,00	528,38	0,00	11 153,02	11 929,40	360 849,19	0,00	360 849,19
53	240,57	528,38	0,00	11 160,45	11 929,40	349 688,74	0,00	349 688,74
54	233,13	528,38	0,00	11 167,89	11 929,40	338 520,85	0,00	338 520,85
55	225,68	528,38	0,00	11 175,34	11 929,40	327 345,51	0,00	327 345,51
56	218,23	528,38	0,00	11 182,79	11 929,40	316 162,72	0,00	316 162,72
57	210,78	528,38	0,00	11 190,24	11 929,40	304 972,48	0,00	304 972,48
58	203,31	528,38	0,00	11 197,71	11 929,40	293 774,77	0,00	293 774,77
59	195,85	528,38	0,00	11 205,17	11 929,40	282 569,60	0,00	282 569,60
60	188,38	528,38	0,00	11 212,64	11 929,40	271 356,96	0,00	271 356,96
61	180,90	528,38	0,00	11 220,12	11 929,40	260 136,84	0,00	260 136,84
62	173,42	528,38	0,00	11 227,60	11 929,40	248 909,24	0,00	248 909,24
63	165,94	528,38	0,00	11 235,08	11 929,40	237 674,16	0,00	237 674,16
64	158,45	528,38	0,00	11 242,57	11 929,40	226 431,59	0,00	226 431,59
65	150,95	528,38	0,00	11 250,07	11 929,40	215 181,52	0,00	215 181,52



*J-*

*BJP* *kn*

Termes	Intérêts	Assurances	Commissions	Amortissement	Montant échéance	Capital restant dû	Éléments capitalisés	Sommes totales restant dues
66	143,45	528,38	0,00	11 257,57	11 929,40	203 923,95	0,00	203 923,95
67	135,95	528,38	0,00	11 265,07	11 929,40	192 658,88	0,00	192 658,88
68	128,44	528,38	0,00	11 272,58	11 929,40	181 386,30	0,00	181 386,30
69	120,92	528,38	0,00	11 280,10	11 929,40	170 106,20	0,00	170 106,20
70	113,40	528,38	0,00	11 287,62	11 929,40	158 818,58	0,00	158 818,58
71	105,88	528,38	0,00	11 295,14	11 929,40	147 523,44	0,00	147 523,44
72	98,35	528,38	0,00	11 302,67	11 929,40	136 220,77	0,00	136 220,77
73	90,81	528,38	0,00	11 310,21	11 929,40	124 910,56	0,00	124 910,56
74	83,27	528,38	0,00	11 317,75	11 929,40	113 592,81	0,00	113 592,81
75	75,73	528,38	0,00	11 325,29	11 929,40	102 267,52	0,00	102 267,52
76	68,18	528,38	0,00	11 332,84	11 929,40	90 934,68	0,00	90 934,68
77	60,62	528,38	0,00	11 340,40	11 929,40	79 594,28	0,00	79 594,28
78	53,06	528,38	0,00	11 347,96	11 929,40	68 246,32	0,00	68 246,32
79	45,50	528,38	0,00	11 355,52	11 929,40	56 890,80	0,00	56 890,80
80	37,93	528,38	0,00	11 363,09	11 929,40	45 527,71	0,00	45 527,71
81	30,35	528,38	0,00	11 370,67	11 929,40	34 157,04	0,00	34 157,04
82	22,77	528,38	0,00	11 378,25	11 929,40	22 778,79	0,00	22 778,79
83	15,19	528,38	0,00	11 385,83	11 929,40	11 392,96	0,00	11 392,96
84	8,06	528,38	0,00	11 392,96	11 929,40	0,00	0,00	0,00

*Jr*



*BP* *h*

## ASSURANCE(S)

### ASSURANCE GROUPE

Assurance groupe Cnp Assurances Et Bpce Vie souscrite par M JOSEPH FARGIER en couverture des risques Décès Perte Totale et Irréversible d'Autonomie et Incapacité temporaire totale et Invalidité permanente à hauteur de 100,00 % (taux de cotisation : 0,508 % sur le capital initial + taux de surprime : 0,173 %).

Cette assurance est souscrite en couverture de :

- Prêt Foster développement Agriculture (N° 09026554) : 931 062,00 EUR sur 84 mois

Les emprunteurs n'ayant pas souscrit à la Convention d'Assurance Groupe facultative de la Banque :

- soit parce qu'ils refusent d'être assurés
- soit parce qu'ils proposent un contrat personnel
- soit parce qu'ils ont souscrit une couverture partielle

reconnaissent qu'ils ont sciemment demandé à ne pas adhérer ou à limiter leur adhésion à ladite Convention Groupe couvrant les garanties décrites dans une notice dont ils ont pris connaissance et que leur attention a été attirée par la Banque sur les conséquences de leur décision en cas de sinistre. Ils dispensent la banque de toute information complémentaire.

Le ou les assuré(s) s'engage(nt) à payer régulièrement les primes.

## GARANTIE(S)

- Caution de FONDS EUROPEEN INVESTISSEMENT à hauteur de 744 849,60 EUR régularisé(e) par la Banque.

Cette garantie est recueillie pour sûreté du ou des crédit(s) suivant(s) :

- **Prêt Foster développement Agriculture (No 09026554)** : 931 062,00 EUR sur 84 mois garanti à hauteur de 744 849,60 EUR sur une durée de 84 mois

- Caution solidaire Personne Physique de M JOSEPH FARGIER né(e) le 17/04/1972 à AVIGNON, Marié (e) sous le régime de Communauté légale avec le consentement exprès de MME NARINE FARGIER née POGHOSYAN le 05/03/1972 à EREVAN, demeurant 1, plan laurent 34270 ST MATHIEU DE TREVIER, à hauteur de 186 212,40 EUR régularisé(e) par Avocat .

Cette garantie est recueillie pour sûreté du ou des crédit(s) suivant(s) :

- **Prêt Foster développement Agriculture (No 09026554)** : 931 062,00 EUR sur 84 mois garanti à hauteur de 186 212,40 EUR sur une durée de 84 mois

- Nantissement du fonds de commerce en rang 1 à hauteur de 931 062,00 EUR sur un fonds de commerce de Primeur exploité par EURL JCF DEVELOPPEMENT à l'adresse 351, Avenue Louis Cancel 34270 ST MATHIEU DE TREVIER, immatriculé(e) au RCS de MONTPELLIER sous le n° 898479514 régularisé(e) par Avocat .



BP

fm

J

Cette garantie est recueillie pour sûreté du ou des crédit(s) suivant(s) :

- **Prêt Foster développement Agriculture (No 09026554)** : 931 062,00 EUR sur 84 mois garanti à hauteur de 931 062,00 EUR sur une durée de 84 mois

Dans l'hypothèse où la date d'échéance de l'inscription de la garantie ci-dessus serait antérieure à la date d'échéance du prêt, le client donne expressément son accord au renouvellement de cette inscription afin de couvrir la durée du prêt. Il est convenu que les frais liés à ce renouvellement seront à la charge exclusive de l'emprunteur.

- Subrogation dans le privilège de vendeur en rang 1 à hauteur de 931 062,00 EUR sur un fonds de commerce de Primeur sis et exploité à 351, Avenue Louis Cancel 34270 ST MATHIEU DE TREVIERS.

Recueilli par : Maître Bruno Feracci Le Pallas Bat B 27 160, Avenue Jacques Cartier 34000 MONTPELLIER France.

Cette garantie est recueillie pour sûreté du ou des crédit(s) suivant(s) :

- **Prêt Foster développement Agriculture (No 09026554)** : 931 062,00 EUR sur 84 mois garanti à hauteur de 931 062,00 EUR sur une durée de 84 mois

Dans l'hypothèse où la date d'échéance de l'inscription de la garantie ci-dessus serait antérieure à la date d'échéance du prêt, le client donne expressément son accord au renouvellement de cette inscription afin de couvrir la durée du prêt. Il est convenu que les frais liés à ce renouvellement seront à la charge exclusive de l'emprunteur.

Dans le cadre de la garantie notariée, l'évaluation de toutes indemnités et accessoires quelconques et les frais de poursuite et de mise à exécution devra être prise sur le bordereau hypothécaire à concurrence de 20 %.

**CLAUSE(S) PARTICULIERE(S) rattachée(s) au prêt N° 09026554**

A l'indemnité de remboursement anticipé prévue dans les conditions générales peuvent s'ajouter une indemnité financière et des intérêts compensateurs.

- Indemnité financière.

Si au moment du remboursement anticipé, le Taux Moyen des Emprunts d'Etat (TME) est inférieur au taux du prêt à rembourser, une indemnité financière est également exigée. Elle sera calculée en appliquant au capital remboursé par anticipation et sur la durée restant à courir un taux nominal égal à la différence entre le TME et le taux du prêt. En aucun cas, cette indemnité ne pourra être supérieure à 10 % du capital remboursé par anticipation.

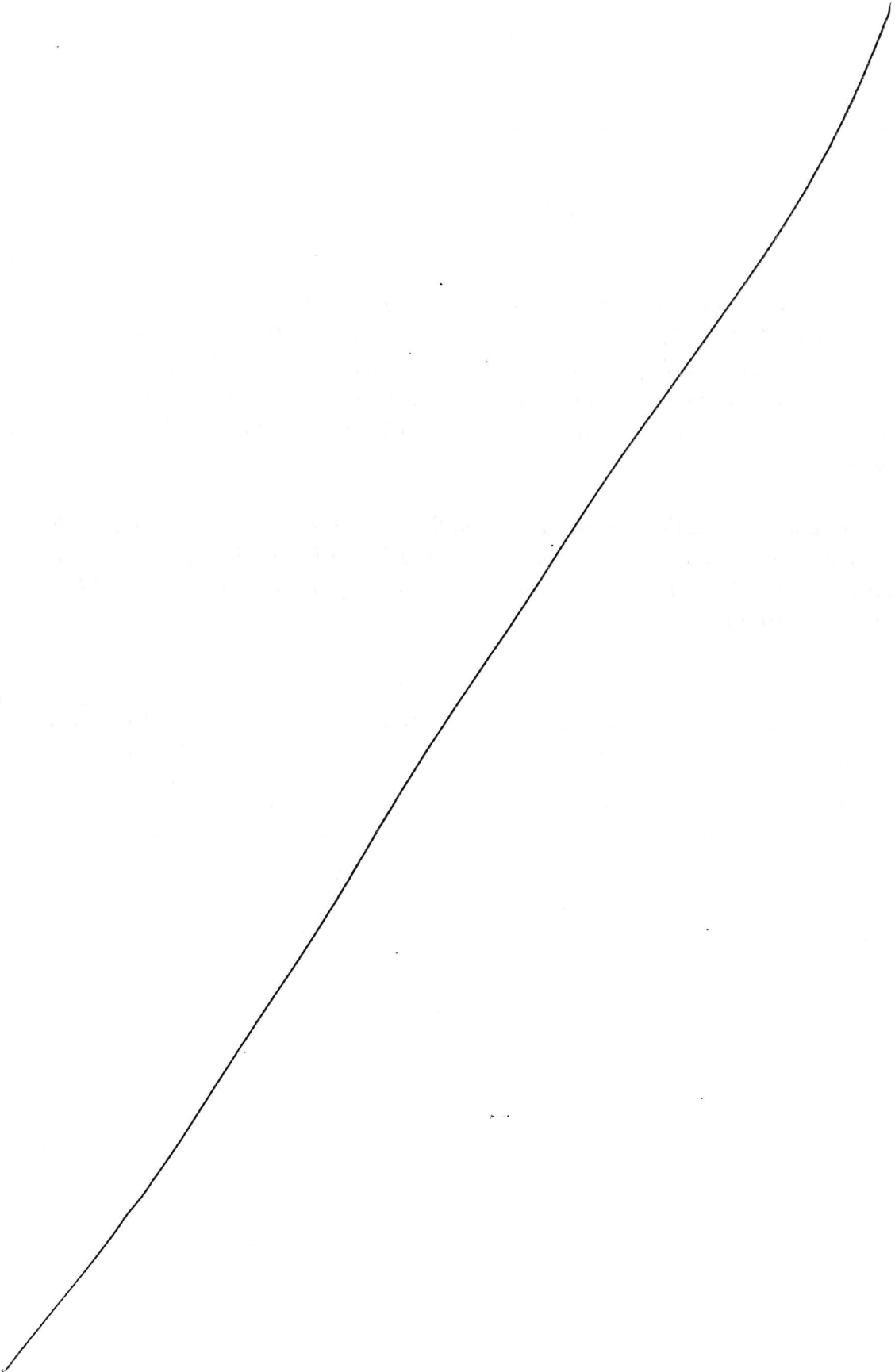
- Intérêts compensateurs.

Dans le cas de prêt à remboursement progressif et à taux successifs, des intérêts compensateurs sont prélevés de manière à ce que le taux de rendement du prêt, sur la durée effectivement courue, soit égal au taux moyen du prêt tel que prévu dans le contrat.

*Jr*



*BP* *fr*



J-

BP m-

LA CAUTION

Monsieur Joseph FARGIER

« En me portant caution de la société EURL JCF DEVELOPPEMENT, dans la limite de la somme de CENT QUATRE VINGT SIX MILLE DEUX CENT DOUZE EUROS (186 212,40 €), couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de 7 ans, je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si la société EURL JCF DEVELOPPEMENT 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 EURL JCF DEVELOPPEMENT, je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive la société EURL JCF DEVELOPPEMENT. »

en me portant caution de la société eurl développement dans la limite de la somme de cent quatre vingt six mille deux cent douze euros (186 212,40 €) couvrant le paiement du principal des intérêts et le cas échéant des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de 7 ans je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens et la société eurl jcf développement 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 eurl jcf développement je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive la société eurl jcf développement.

JF



**PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le Cessionnaire est propriétaire du fonds et en a la jouissance à compter de ce jour.

**PUBLICITE - SEQUESTRE**

La cession sera publiée conformément aux prescriptions légales.

Jusqu'à ce que le prix devienne définitivement disponible au profit du Vendeur, il demeurera consigné à un compte spécial ouvert par le séquestre.

De convention expresse entre les parties, ce prix ne pourra être retiré en totalité ou partiellement ou servir au paiement de toutes sommes dues, par suite de cette vente, aux créanciers inscrits ou opposants que sur la signature du séquestre.

Le prix de vente sera indisponible au profit du Vendeur jusqu'à l'expiration, d'une part du délai d'opposition et éventuellement jusqu'à l'obtention des certificats de radiation des inscriptions qui grèveraient le fonds ou de tous justificatifs de remboursement de la créance garantie ou des mainlevées des oppositions, d'autre part du délai accordé à l'administration fiscale pour faire opposition.

Il est ici rappelé qu'en application de l'article 1684-1 du Code Général des Impôts, l'Acquéreur est solidairement responsable avec le Vendeur du paiement de certains impôts directs et ce à concurrence du prix de vente.

Cette solidarité fiscale joue pendant un délai de trois mois qui commence à courir au jour de la déclaration de la vente effectuée par le Vendeur à l'administration fiscale, ladite déclaration devant être faite dans le délai de 60 jours suivant la publication de la vente dans un journal d'annonces légales, ladite publication devant elle-même intervenir dans le délai de 15 jours de la signature de la vente (article L.141-12 du Code de Commerce).

Tous pouvoirs seront donnés au séquestre pour remettre à la disposition exclusive du Vendeur hors la présence et sans le recours de l'acquéreur, la totalité des sommes et effets déposés au compte ci-dessus à l'expiration des délais visés à l'alinéa précédent, sur justification des radiations et mainlevées des inscriptions et oppositions. En cas de difficulté dans l'exécution de sa mission, le séquestre pourra demander en référé le dépôt des sommes et effets susvisés à la Caisse des Dépôts et Consignations ou la nomination d'un séquestre répartiteur.

De convention expresse entre les parties la mission de séquestre sera assumée par Maître Bruno FERACCI, Avocat au Barreau de Montpellier, domicilié professionnellement au 160 avenue Jacques Cartier, Le Pallas Bât. B/27 34961 MONTPELLIER CEDEX 2, chez qui domicile sera élu pour la réception des oppositions.

**PERSONNEL**

Les salariés dont la poursuite du contrat incombe au Cessionnaire en application des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail, sont les suivants :

BP m

<i>Nom, Prénom</i>	<i>Date d'embauche</i>	<i>Nature du contrat</i>	<i>Qualification</i>	<i>Salaire de base brut (avril 2021)</i>
PELISSIER DE FELIGONDE Emmanuel	14/09/2020	CDD à temps complet	Employé polyvalent	1 337,94 €
DAUTHERIBES Coline	23/03/2021	CDD à temps partiel	Employée polyvalente	1337,94 €
IONESCU Radu	23/06/2020	CDI à temps complet	Employé polyvalent	1804,87 €
FRIZOT Vincent	11/09/2018	CDI à temps complet	Employé polyvalent	1 744,21 €
MARACHIAN Alexandra	03/10/2017	CDI à temps complet	Employée polyvalente	1 926,21 €

Le Cédant remet ce jour au Cessionnaire le contrat de travail des personnes désignées ci-dessus, ainsi que le livre des entrées et sorties du personnel et le livre des salaires.

Le Cédant déclare qu'aucun nouveau poste de travail n'a été créé depuis la signature du compromis, sauf remplacement d'un CDI ou CDD existant par un autre CDI ou CDD, ce dernier CDD ou CDI avec l'accord du Cessionnaire.

Le Cédant déclare en outre qu'il :

- n'existe à ce jour aucun accord ou avantage au profit d'un ou plusieurs salariés non formalisés par un écrit, sauf un accord d'intéressement en date du 21 mars 2020, courant sur la période des exercices 2020, 2021 et 2022,
- être à jour de toute dette salariale à l'égard de son personnel,
- n'est lié par aucune priorité de réembauchage liée à une rupture de contrat de travail intervenue pour motif économique au cours des douze derniers mois,
- n'est lié par aucun contrat d'agent commercial ou contrat de nature équivalente entraînant les mêmes obligations,
- n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demandeur qu'en défendeur, en ce qui le concerne, sauf pour ce qui est indiqué plus haut.

Enfin, le Cédant s'oblige à garantir au Cessionnaire à le relever de toutes sommes pouvant lui être réglées ou allouées à d'anciens salariés ou à toute personne non mentionnées aux présentes et qui revendiquerait cette qualité ou la qualité de salarié, ainsi que du montant de toutes condamnations consécutives à des actions prud'homales fondées sur l'exécution des contrats de travail pour des salariés passés pour présents ce jour, pour une période antérieure

DA

## Cession de fonds de commerce

à la date de prise de possession, ainsi que de tous frais et honoraires y compris d'Avocats, générés par lesdites procédures.

Aussi, dans l'hypothèse où postérieurement à l'entrée en jouissance, un ou plusieurs salariés non déclarés aux présentes revendiqueraient cette qualité, le Cessionnaire pourrait décider de les licencier sans cause réelle et sérieuse.

Dans cette hypothèse, le coût de leur licenciement pour quel que motif que ce soit par le Cessionnaire serait à la charge exclusive du Cédant qui le reconnaît expressément. Par coût de licenciement, les parties entendent notamment le montant de toutes indemnités légales ou transactionnelles versées au salarié, les dommages-intérêts éventuels, les frais d'acte et le cas échéant les frais de procédure.

### **Information des salariés conformément aux articles L 141-23 et suivants du Code de Commerce :**

Le rédacteur des présentes ayant rappelé au Cédant et au Cessionnaire les termes de l'article L 141-23 du Code de Commerce, relatif au droit d'information des salariés, prévoyant une notification par le Cédant en cas de vente de son fonds de commerce afin de permettre une offre de rachat par les salariés, ci-dessous reproduites :

*« Dans les entreprises qui n'ont pas l'obligation de mettre en place un comité d'entreprise en application de l'article L. 2322-1 du code du travail, lorsque le propriétaire d'un fonds de commerce veut le céder, les salariés en sont informés, et ce au plus tard deux mois avant la cession, afin de permettre à un ou plusieurs salariés de l'entreprise de présenter une offre pour l'acquisition du fonds....*

*... Lorsque le fonds est exploité par son propriétaire, celui-ci notifie sa volonté de céder directement aux salariés en les informant qu'ils peuvent lui présenter une offre de rachat, et le délai court à compter de la date de cette notification.*

*La cession peut intervenir avant l'expiration du délai de deux mois dès lors que chaque salarié a fait connaître au Promettant sa décision de ne pas présenter d'offre.*

*La cession intervenue en méconnaissance des quatre premiers alinéas peut être annulée à la demande de tout salarié.*

*L'action en nullité se prescrit par deux mois à compter de la date de publication de l'avis de cession du fonds ».*

Le Cédant a informé dans les délais requis tous les salariés attachés au fonds de commerce, objet de la présente cession, et à rapporter au Cessionnaire la preuve écrite de cette information ci-après annexée, dûment datée, faisant courir le délai de 2 mois ci-dessus visé.

JX

BF M

**CONTRAT**

D'un commun accord entre les Parties, le Cédant fera son affaire personnel du paiement et/ou de la résiliation des contrats suivants, sans que le Cessionnaire ne puisse être recherché, à quelque titre que ce soit relativement à ces contrats, que ce soit pour le paiement, la continuité ou la résiliation, savoir :

- Contrat conclu avec GRENKE relatif à la location de 4 balances tactiles numéro 1437214, d'une durée de 60 mois, moyennant le versement d'un loyer mensuel de 350,46 euros HT soit 420,55 euros TTC.
- Contrat conclu avec GRENKE relatif à la location de 3 banques réfrigérées numéro 143010650, d'une durée de 60 mois, moyennant le versement d'un loyer mensuel de 330,34 euros HT soit 396,41 euros TTC.
- Contrat conclu avec GRENKE relatif à la location de 2 balances tactiles et 2 TPE numéro 143016132, d'une durée de 60 mois, moyennant le versement d'un loyer mensuel de 171,76 euros HT soit 206,11 euros TTC.

Il a été convenu entre les Parties que le Cédant laisse dans le fonds de commerce objet des présentes, 2 balances ainsi qu'une banque réfrigérée issues des contrats précédemment cités, et ce, sans aucune contrepartie, financière ou autre, de la part du Cessionnaire, le Cédant faisant son affaire personnel du paiement des mensualités desdites machines.

Le cessionnaire fera quand à lui son affaire personnel de l'entretien des dedit matériels que le cessionnaire laisse à sa disposition dans le local et décrit ci-dessus.

Du fait du refus des co-contractants de la reprise des contrats suivants par le Cessionnaire, le Cédant en fera son affaire personnel, savoir :

- Contrat de crédit bail conclu avec la BANQUE POPULAIRE Rives de Paris relatif à un véhicule utilitaire NISSAN NV400 numéro 101347, d'une durée de 60 mois, moyennant le versement d'un loyer mensuel de 424 euros HT soit 508,80 euros TTC.
- Contrat de crédit bail conclu avec la MERCEDES-BENZ Financial Services France relatif à un véhicule utilitaire MERCEDES VITO numéro 1423179, d'une durée de 60 mois, moyennant le versement d'un loyer mensuel de 572,89 euros HT soit 718,29 euros TTC.

Le Cessionnaire a procédé au transfert du contrat suivant en son nom, savoir :

- Contrat OPTIMALE PRO conclu avec ORANGE relatif à l'abonnement téléphonique et internet, d'un montant mensuel de 55 euros HT et 5 euros HT de location de livebox.

**LUTTE CONTRE LES TERMITES**

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

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

## Cession de fonds de commerce

A cet effet, le Promettant déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

Aucun rapport de constat de l'état parasitaire faisant apparaître l'absence de termites et portant sur le local où est exploité le fonds n'a été présenté au Bénéficiaire.

Les parties déclarent en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre le rédacteur de l'acte.

### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent avoir été préalablement informées par le Rédacteur de l'acte, des dispositions relatives à la protection de l'environnement et sur les obligations résultant de la réglementation existant en la matière.

Aucun rapport ou aucune mission décrivant les risques de l'exploitation en matière d'environnement n'a été présenté par le Cédant au Cessionnaire, ni sollicité au profit de ce dernier.

Les parties déclarent en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre le rédacteur de l'acte.

### ACCESSIBILITE AUX HANDICAPES

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes de l'obligation de mise à sa charge par l'arrêté du 21 mars 2007, établi dans le cadre de la loi Accessibilité des handicapés du 11 février 2005, imposant un diagnostic d'accessibilité handicapés pour tous les établissements recevant du public (ERP) et par suite des travaux à effectuer avant le 1er Janvier 2015.

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

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

Il est ici précisé que le Cédant a fait les démarches dans le but de mettre l'établissement en conformité.

L'exploitant déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

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

- Tenir un registre de sécurité.

## Cession de fonds de commerce

- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

### RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I- Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en considération.*

*IV- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix ».*

#### Déclarations relatives aux sinistres :

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'Environnement, le Promettant a déclaré que depuis qu'il est propriétaire dudit fonds, les Biens n'ont pas subi de sinistre susceptible d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions, ainsi qu'il en atteste formellement.

**LUTTE CONTRE LE SATURNISME**

L'immeuble, objet du bail présentement cédé avec le fonds de commerce, étant destiné par sa totalité par le Bénéficiaire à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 123 de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 et des décrets pris en son application et de l'arrêté préfectoral n°2002-01-2486 en date du 27 mai 2002, concernant les immeubles affectés en tout ou partie à usage d'habitation.

De son côté, le rédacteur des présentes informe le Bénéficiaire des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination de l'immeuble.

Aucun rapport de constat faisant apparaître l'absence de plomb et portant sur le local où est exploité le fonds n'a été présenté au Cessionnaire.

Les parties déclarent en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre le rédacteur de l'acte.

**FORMALITES**

**Déclarations fiscales**

Conformément aux dispositions de l'article 257 Bis du Code Général des Impôts, les livraisons de biens, les prestations de services et les opérations mentionnées aux 6° et 7° dudit article, réalisées entre redevables de la TVA, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

Ces opérations ne sont pas prises en compte pour l'application du 2 du 7° de l'article 257.

Le Cessionnaire est réputé continuer la personne du Cédant, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier, ainsi que s'il y a lieu, pour l'application des dispositions du e du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 A.

**Registre du Commerce**

Enfin chacune des parties accomplira, à ses frais, les formalités la concernant, prescrite par la loi, auprès du Greffe du Tribunal de Commerce du fonds vendu.

**Plus - value**

Le Cédant en vue d'une imposition éventuelle sur la plus-value qu'il pourra réaliser à l'occasion de la vente résultant des présentes, en vertu de la législation en vigueur, dont il déclare avoir été informé, indique que son domicile est tel qu'indiqué en tête des présentes, et qu'il dépend pour la déclaration de ses Impôts du Service des Impôts compétent.

Dans les soixante jours suivant la publication des actes définitifs dans un journal d'annonces légale, le Cédant fera connaître à l'Administration Fiscale en application de l'article 1201 du Code Générale des Impôts la date effective de la cession ainsi que les noms, prénoms et adresse du Cessionnaire.

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent avoir été purement, parfaitement et définitivement informés des dispositions existantes concernant les régimes d'exonération des plus values et



Cession de fonds de commerce

notamment des dispositions applicables en vertu des articles 151 septies, 151 septies A, Article 151 septies B, 150-0D bis et Ter, et 238 quinquies du Code Général des Impôts.

A ce titre, elles déchargent purement, simplement et définitivement le rédacteur des présentes de toute responsabilité à ce sujet.

**DECHARGE**

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la cession projetée ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur des présentes, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

**AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment sous les peines édictées à l'article 18 de la loi du 18 Avril 1918 (article 1837 du Code Général des Impôts) que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur de l'acte des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

**INFORMATION DU BENEFICIAIRE ET OBLIGATION D'ASSISTANCE**

Le Cédant informera le Cessionnaire des accords passés pour l'exploitation du fonds relativement aux achats fait sur les marchés, dont la méconnaissance serait préjudiciable pour celui-ci.

Le Cédant, s'engage à assister, à titre gratuit, le Cessionnaire dans l'exploitation du fonds de commerce et ce, pendant une durée d'une semaine à compter de la signature des présentes.

**LOI APPLICABLE - JURIDICTION**

Toutes contestations ou difficultés nées de l'exécution ou de l'interprétation des dispositions des présentes seront soumises aux juridictions compétentes de la ville du lieu de situation des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs adresses respectives sus-indiquées.





**INTERVENTION DU CABINET MICHEL SIMOND**

Les parties reconnaissent que la négociation afférente au présent fonds a été menée par les soins du Cabinet « Michel SIMOND » SAS RG CONSEIL, société par actions simplifiée au Capital de 12 000 euros, dont le siège social est à MONTPELLIER (34965) Le Triade 3 – 215 rue Samuel Morse, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 829 948 587, titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 3402 2017 000 020 270 délivrée par la CCI de l'Hérault, représentée par son Président Monsieur Grégory VABRE, mandataire qui les a mis en présence dans le cadre d'un mandat régulier de recherche portant le n° 1062 en date du 10 février 2021.

En conséquence, elles reconnaissent que la mission de recherche et de découverte d'acquéreur a été parfaitement accomplie et se trouve concrétisée par la rédaction et la signature de cet acte. Elles lui accordent, irrévocablement, le montant de sa rémunération prévue au mandat ci-dessus énoncé s'élevant à la somme de 90 000 euros TTC, ladite somme étant à la charge de l'acquéreur.

Cette somme est payée ce jour par virement par l'acquéreur qui s'y oblige, le Cabinet « Michel SIMOND » SAS RG CONSEIL lui en donnant valable et définitive quittance.

**FRAIS DROITS ET HONORAIRES**

Les frais, droits du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sous réserve des dispositions qui suivent, seront à la charge du Cessionnaire qui s'oblige à les payer.

De convention expresse entre les parties, l'acte définitif de vente est rédigé par Maître Bruno FERACCI domicilié 160 avenue Jacques Cartier, Le Pallas Bât. B/27 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 2, à qui seront réglés les honoraires de rédaction du compromis, de l'acte définitif et de l'accomplissement des formalités liées à la vente.

Fait à Montpellier (Hérault)

Le 31 mai 2021

En 7 (sept) exemplaires

**Le Cédant**

La société MARTY DEVELOPPEMENT représentée par son Gérant, Monsieur Frédéric MARTY

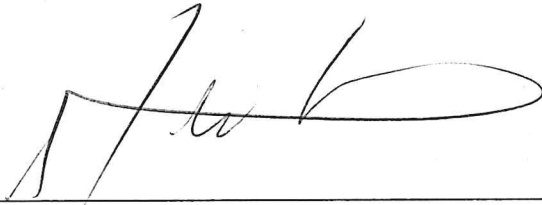


7H

BP FM-

**Le Cessionnaire**

La société JCF DEVELOPPEMENT représentée par son Gérant, Monsieur Joseph FARGIER



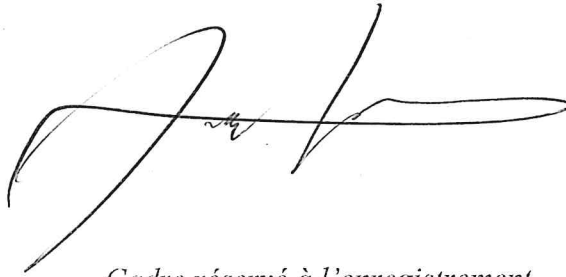
**La Banque**

Banque Populaire du Sud représentée par Maître Bruno FERACCI



**La Caution**

Monsieur Joseph FARGIER



*Cadre réservé à l'enregistrement*

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
MONTPELLIER 2  
Le 04/06/2021 Dossier 2021 00047014, référence 3404P02 2021 A 03064  
Enregistrement : 45310 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Quarante-cinq mille trois cent dix Euros  
Montant reçu : Quarante-cinq mille trois cent dix Euros

**Annexes :**

- Etat d'endettement
- PPRI
- Bail commercial
- Liasses fiscales 2018/2019/2020
- Autorisation du Bailleur
- Lettre de la Mairie
- Procuration banque
- Certificat de maintenance des extincteurs
- Copie du registre de sécurité
- Lettres salariés
- Contrat Orange

