

## CESSION DE FONDS DE COMMERCE ET ARTISANAL AVEC PRET CONSENTI PAR LA BANQUE COURTOIS

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

**- La Société LE FOURNIL D'EUGENE**

Société à Responsabilité Limitée au capital de 270 500 EUROS  
Dont le siège est à PALAVAS LES FLOTS (34250), 10 Quai Paul Cunq  
Immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° 414 491 118  
Représentée par sa gérante, **Mademoiselle Anne BONNAFOUS**,  
Dûment habilitée aux présentes par délibération de l'Assemblée Générale  
Ordinaire des associés en date du 01/02/2007

CI-APRES DESIGNEE "LE VENDEUR",  
D'UNE PART,

### ET

**- La Société NEO**

Société à Responsabilité Limitée au capital de 8 000 EUROS  
Dont le siège est à MAUGUIO (34130) - 407, Boulevard de La Liberté  
Immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° de gestion 2007 B 171  
Représentée par son gérant, **Monsieur Bruno CEBOLLA**,  
Dûment habilité aux présentes par délibération de l'Assemblée Générale  
Ordinaire des associés en date du 02/02/2007

CI-APRES DESIGNEE "L'ACQUEREUR",  
D'AUTRE PART,

### IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIT :

La SARL LE FOURNIL D'EUGENE est propriétaire d'un fonds de commerce de BOULANGERIE PATISSERIE CONFISERIE, CHOCOLATERIE, GLACES, RESTAURATION RAPIDE, connu sous l'enseigne "LE FOURNIL D'EUGENE", sis et exploité, à titre d'établissement secondaire, à **MAUGUIO (34130), 407 Boulevard de La Liberté**, comprenant :

#### ÉLEMENTS INCORPORELS

- La clientèle et l'achalandage qui y sont attachés
- Le droit au bail des locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité
- Le droit à l'usage de la ligne téléphonique n° 04.67.29.85.56, sous réserve de l'agrément de « FRANCE TELECOM »

#### ÉLEMENTS CORPORELS

- Le matériel et le mobilier servant à son exploitation, décrit et estimé, article par article, dans un état qui demeurera annexé aux présentes.

En un mot, tout ce qui constitue le fonds de commerce et artisanal présentement vendu,

sans aucune exception ni réserve, pour lequel la SARL LE FOURNIL D'EUGENE est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le n°340 122 571 (87 B 189), SIRET n° 340 122 571 00011, Code APE 158 C.

Il est ici rappelé que :

- le vendeur exploite également d'autres fonds de commerce, à titre d'établissement principal, à PALAVAS LES FLOTS (34250), 10 Quai Paul Cunq et à titre d'établissement secondaire, à CARNON (34280), Résidence Le Solignac, 48 Rue du Mistral,

**qui sont expressément exclus de la présente vente.**

- l'enseigne "LE FOURNIL D'EUGENE" n'est pas cédée dans le cadre de la présente vente et demeurera la propriété exclusive du cédant.

La SARL NEO, acquéreur, déclare parfaitement connaître le fonds présentement cédé et avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

## **DECLARATIONS**

Le cédant, es qualités, déclare :

### **1°) ORIGINE DE PROPRIETE**

Que la SARL LE FOURNIL D'EUGENE est propriétaire du fonds de commerce présentement cédé pour l'avoir créé le 04/01/2000.

### **2°) INSCRIPTIONS**

Que l'état délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de MONTPELLIER fait apparaître les inscriptions suivantes :

- privilège de nantissement au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU MIDI, en date du 08/12/1999, Numéro 887, pour un montant initial de 106 104,52 EUROS, portant sur l'établissement sis à MAUGUIO (34130), 407 Boulevard de La Liberté ;

- privilège de nantissement au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU MIDI, en date du 17/02/2000, Numéro 100, pour un montant initial de 64 028,59 EUROS, portant sur l'établissement sis à MAUGUIO (34130), 407 Boulevard de La Liberté ;

- nantissement au profit de la SOCIETE GENERALE, en date du 22/12/2000, Numéro 874, pour un montant initial de 35 063,27 EUROS ;

- nantissement au profit de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT, en date du 11/04/2002, Numéro 239, pour un montant initial de 55 000 EUROS, portant sur l'établissement sis à MAUGUIO (34130), 407 Boulevard de La Liberté ;

- nantissement au profit de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT, en date du 11/04/2002, Numéro 240, pour un montant initial de 55 000 EUROS, portant sur l'établissement sis à LATTES (34970), 660 Avenue de Montpellier ;

- nantissement au profit de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT, en date du 11/04/2002, Numéro 241, pour un montant initial de 55 000 EUROS ;

- nantissement au profit de la SOCIETE GENERALE, en date du 10/10/2002, Numéro 676, pour un montant initial de 170 200 EUROS, portant sur l'établissement sis à

CARNON (34280), Résidence Le Solignac, 48 Rue du Mistral ;

- privilège de nantissement au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU MIDI, en date du 17/08/2005, Numéro 685, pour un montant initial de 48 000 EUROS ;

- inscriptions relatives à la publication des contrats de crédit-bail ou de leasing en matière mobilière au profit de :

\* LIXXBAIL, 106 Rue des Trois Fontanot, 92751 NANTERRE Cédex, en date du 23/08/2002, Numéro 2009, portant sur du matériel de boulangerie, pâtisserie (façonneuse, groupe froid monobloc, rideaux à lanières pour chambre de congélation) ;

\* BNP PARIBAS LEASE GROUP, 46/52, Rue Arago, 92800 PUTEAUX, en date du 28/08/2002, Numéro 2044, portant sur du matériel de boulangerie, pâtisserie (façonneuse....) ;

\* COMPAGNIE POUR LA LOCATION DE VEHICULES – CLV, 12 Avenue André Malraux, 92300 LEVALLOIS-PERRET, en date du 21/02/2003, Numéro 424, portant sur un véhicule utilitaire de marque CITROEN, pour un montant de 28 533 EUROS ;

\* BNP PARIBAS LEASE GROUP, en date du 28/12/2004, Numéro 3205, portant sur du matériel de boulangerie, pâtisserie (meuble vitrine frigorifique) ;

\* BNP PARIBAS LEASE GROUP, en date du 16/06/2005, Numéro 1217, portant sur du matériel de boulangerie, pâtisserie (machine industrielle alimentaire) ;

\* SOGELEASE FRANCE, 59 Avenue de Châtou, 92853 RUEIL MALMAISON Cédex, en date du 13/04/2006, Numéro 823, portant sur du matériel de boulangerie, pâtisserie (machine à napper, pistolet sur roulettes) ;

- inscription relative à la publication des contrats de vente assortis d'une clause de réserve de propriété au profit de la BANQUE SOFI, 12 Avenue André Malraux, 92300 LEVALLOIS-PERRET, en date du 05/02/2003, Numéro 45, portant sur une voiture particulière de marque CITROEN –SAXO, pour un montant de 11 272 EUROS (date d'exigibilité : 10/11/2007) ;

- inscriptions relatives à la publication des contrats de location au profit de :

\* BNP PARIBAS LEASE GROUP, en date du 31/12/2002, Numéro 2223, portant sur un micro-ordinateur de marque CEGID, pour un montant de 6 922 EUROS (date d'exigibilité : 30/12/2006) ;

\* SA LOCAM, en date du 16/08/2005, Numéro 1064, portant sur un distributeur BRITA AQUAQUELL, pour un montant de 5 658,83 EUROS (date d'exigibilité : 10/04/2009) ;

\* KBC LEASE FRANCE SA, 55 Avenue Maréchal Foch, 69006 LYON, en date du 19/06/2006, Numéro 794, portant sur du matériel de télésurveillance 4 caméras couleurs, pour un montant de 5 989 EUROS (date d'expiration : 24/06/2010) ;

\* KBC LEASE FRANCE SA, en date du 19/06/2006, Numéro 795, portant sur du matériel de télésurveillance 4 caméras couleurs, pour un montant de 5 989 EUROS (date d'expiration : 24/06/2010).

Le vendeur s'engage à en rapporter quittance et mainlevée, à ses frais, dans un délai maximum de SIX MOIS à compter des présentes.

### 3°) CHIFFRES D'AFFAIRES ET BENEFICES

Il est ici rappelé que la SARL LE FOURNIL D'EUGENE exerce son activité dans plusieurs établissements distincts.

Le montant du chiffre d'affaires hors taxe et du résultat des trois dernières années, **pour l'ensemble de l'exploitation**, s'est élevé à :

\* CHIFFRE D'AFFAIRES :

- Du 01/10/2003 au 30/09/2004 à .....	1 669 648 € HT
- Du 01/10/2004 au 30/09/2005 à .....	1 655 263 € HT
- Du 01/10/2005 au 30/09/2006 à .....	1 450 604 € HT

**\* RESULTAT :**

- Du 01/10/2003 au 30/09/2004 à .....	+ 31 452 €
- Du 01/10/2004 au 30/09/2005 à .....	+ 9 577 €
- Du 01/10/2005 au 30/09/2006 à .....	- 64 036 €

Le cédant déclare que le chiffre d'affaires hors taxe des trois dernières années réalisé **au sein de l'établissement présentement cédé**, se sont élevés à :

**\* CHIFFRE D'AFFAIRES :**

- Du 01/10/2003 au 30/09/2004 à .....	336 076 € HT
- Du 01/10/2004 au 30/09/2005 à .....	342 955 € HT
- Du 01/10/2005 au 30/09/2006 à .....	332 206 € HT

En l'absence de comptabilité analytique, le vendeur ne peut présenter les résultats du seul fonds de commerce, objet des présentes.

Du 01/10/2006 au 31/12/2006 le montant du chiffre d'affaires pour l'établissement cédé s'est élevé, selon attestation comptable ci-jointe, à : 70 796 EUROS HT.

Du 01/01/2007 au 31/01/2007, le cédant déclare que le montant du chiffre d'affaires s'est élevé à : 27 843,33 EUROS HT.

Le cédant déclare que la totalité du chiffre d'affaires est réalisée en magasin.

Les chiffres ci-dessus ont été fournis par le cédant, uniquement, sous sa seule responsabilité et tant le cédant que l'acquéreur déchargent le rédacteur des présentes de toute responsabilité à ce sujet.

La comptabilité est tenue par le vendeur, ainsi que par le Cabinet M&R AUDIT ET CONSEIL Société d'Expertise-Comptable, 1025 Rue Henri Becquerel, 34000 MONTPELLIER.

En ce qui concerne les bénéfices, les parties reconnaissent l'impossibilité de les déterminer de quantième à quantième compte tenu de l'arrêté des comptes et du bilan au 30 SEPTEMBRE de chaque année et en l'absence de comptabilité analytique faisant ressortir les bénéfices mois par mois.

L'acquéreur déclare être suffisamment informé par les déclarations annuelles faisant ressortir le résultat, le chiffre d'affaires et les documents comptables qu'il a visés. Il déclare que ces informations ne sont pas déterminantes dans sa décision pour s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds présentement cédé.

#### **4°) ENONCIATION DU BAIL DES LOCAUX**

Que le fonds de commerce est exploité dans un local commercial élevé d'un étage sur rez-de-chaussée d'une superficie totale de 360 M2 environ, avec cour attenante pavée

d'autobloquants, figurant au cadastre sous les références Section BW, Numéro 324, constituant le LOT N° 1 du lotissement dénommé Lotissement Galtier, à MAUGUIO (34130), 407 Boulevard de La Liberté.

Lesdits locaux appartiennent à la SCI PAH IMMOBILIER, Société Civile Immobilière au capital de 1 372,04 EUROS, dont le siège est à PALAVAS LES FLOTS (34250), 10 Quai Paul Cunq, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° 424 396 547, représentée par son gérant, Monsieur Pierre BONNAFOUS.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à PALAVAS LES FLOTS du 04/11/1999, la SCI PAH a consenti un bail commercial au profit de la SARL LE FOURNIL D'EUGENE portant sur les locaux ci-dessus désignés, pour l'exercice de l'activité de boulangerie, pâtisserie, confiserie, pour une durée de 12 ANNEES entières et consécutives à compter du 01/11/1999 jusqu'au 31/10/2011, moyennant un loyer annuel de 180 000 FRANCS HORS TVA et hors charges locatives, payable d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois au siège du bailleur ou à tout autre endroit indiqué par lui, ledit loyer révisable chaque année.

Aux termes dudit bail :

- la taxe foncière a été stipulée remboursable par le preneur au bailleur au prorata des surfaces occupées ;
- le preneur s'est engagé à verser au bailleur, sur appel de ce dernier, une somme de 90 000 FRANCS à titre de dépôt de garantie.

Le montant du loyer mensuel actuel est de 2 550 EUROS HORS TVA, plus une provision sur charges de 150 EUROS HORS TVA.

Le cédant déclare qu'il est à jour du paiement de ses loyers et qu'il n'a commis aucune infraction aux stipulations du bail pouvant permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail, sans payer d'indemnité d'éviction ou de se prévaloir de la clause résolutoire.

Le bail a été fait sous diverses charges et conditions que l'acquéreur déclare bien connaître, notamment, sous celles suivantes littéralement rapportées :

« 8 – CONDITIONS PARTICULIERES :

8-1 : Cessions, apports en société, pacte de préférence :

*Le preneur ne pourra sans l'accord préalable et écrit du bailleur céder ses droits au présent bail à toute autre personne. Toutefois, en cas de cession, le bailleur ne pourra refuser son agrément sans motif valable à l'acquéreur du fonds de commerce.*

*Dans tous les cas, le cédant et le cessionnaire resteront réciproquement, l'un à l'égard de l'autre, garants solidaires tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, que pour le respect des conditions du bail. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs successifs pendant toute la durée du bail.*

*Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.*

*Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au bailleur, dans le mois de la signature.*

*En cas de cession du fonds de commerce, le preneur devra notifier par acte extrajudiciaire le projet d'acte dans son intégralité au bailleur ; celui-ci pourra, dans le*

*mois de cette notification, faire connaître au preneur qu'il entend exercer un droit de préemption et s'engage à exécuter, aux lieu et place du candidat acquéreur, les clauses et conditions du projet d'acte de cession.*

*A défaut d'exercice de ce droit de préemption par le bailleur, la cession devra préciser l'engagement du cédant et du cessionnaire de rester solidaires du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail et devra être constatée par acte sous seing privé, auquel le bailleur sera appelé à concourir par une sommation par acte extrajudiciaire délivré quinze jours au moins à l'avance.*

*Un exemplaire de la cession devra être remis au bailleur aux frais du preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.»*

Aux termes d'un avenant au bail commercial en date à MONTPELLIER de ce jour, annexé aux présentes, la SCI PAH IMMOBILIER a :

- expressément renoncé au droit de préemption stipulé en sa faveur ;
- autorisé la cession du droit au bail au profit de la SARL NEO et agréé cette dernière en qualité de nouvelle locataire, en la dispensant de lui signifier la présente cession par voie d'huissier conformément aux stipulations de l'article 1690 du Code Civil ;
- accepté de diminuer le montant du dépôt de garantie à un montant correspondant à trois mois de loyer.

#### **5°) URBANISME :**

Que la notice de renseignement d'urbanisme délivrée le 22/01/2007 par la Mairie de MAUGUIO stipule que l'immeuble :

- est situé dans une zone de préemption urbaine (DPU non renforcé) ;
- n'est pas situé dans une ZAD-ZAC ;
- n'est pas situé dans une zone de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre ;
- est situé dans une zone 1UB 1 du PLU, constructible, PLU approuvé le 17/07/2006 ;
- n'est pas situé dans une zone de périmètre sensible ;
- n'est pas soumis à une réglementation d'hygiène ;
- est situé dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les insectes xylophages, arrêté préfectoral du 20/06/2001 ;
- n'est pas frappé de servitude d'alignement ;
- n'est pas situé dans le périmètre de protection des forages de la ville ;
- Saturnisme : l'ensemble du département de l'Hérault est classé en zone à risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 01/09/2002.

En outre, il est ici précisé que la Mairie de MAUGUIO n'a pris aucun arrêté concernant l'exercice du droit de préemption prévu par les articles L 213-4 à L 213-7 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre des ventes de fonds de commerce.

#### **6°) INSTALLATIONS :**

Que toutes les installations du fonds de commerce et artisanal présentement cédé sont en bon état de marche, notamment, celles de distribution d'eau, d'électricité et de téléphone.

#### **7°) HYGIENE ET SECURITE :**

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, et l'installation électrique de son établissement commercial.

L'acquéreur déclare, en ce qui le concerne, avoir une parfaite connaissance des dispositions légales en matière d'hygiène et de sécurité relatives aux établissements de cette nature et prendre, en conséquence, à sa charge toute mise en conformité du matériel ou/et des installations sanitaires ou électriques, ayant visité le fonds dont il s'agit en vue des présentes et connaissant de ce fait, parfaitement le matériel et les installations s'y trouvant.

Le prix de cession du fonds de commerce et artisanal, objet des présentes, a été négocié et fixé en fonction de ces considérations et des travaux éventuels à réaliser pour une totale conformité, l'acquéreur s'interdisant formellement de se retourner contre le vendeur pour tous vices apparents, concernant notamment l'hygiène et la sécurité. Le vendeur est tenu uniquement des vices cachés.

Le vendeur doit justifier à l'acquéreur du ramonage de la ou des cheminées, de la révision du ou des extincteurs, datant de moins d'un an, ainsi que du dernier passage du service des poids et mesures, datant de moins de deux ans, pour la ou les balances de son magasin.

#### **8°) CONTRAT D'APPROVISIONNEMENT EXCLUSIF :**

Le vendeur déclare qu'il n'est lié par aucun contrat d'approvisionnement exclusif de marchandises.

#### **AUTRES DECLARATIONS**

Le vendeur, es qualités, déclare :

- Que son état civil et la dénomination sociale sont conformes à ceux indiqués en tête des présentes ;
- Que la SARL LE FOURNIL D'EUGENE n'est pas en faillite, redressement judiciaire, liquidation judiciaire ;
- Qu'elle n'est pas actuellement et n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation de ses biens ;
- Qu'en résumé, rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds vendu et à la jouissance paisible de ce dernier par l'acheteur ;
- Qu'il met les livres comptables de la société à la disposition de l'acheteur pendant trois ans, à dater de l'entrée en jouissance du fonds.

De son côté, l'acquéreur, es qualités, déclare :

- Que son état civil et la dénomination sociale sont conformes à ceux indiqués en tête des présentes ;
- Qu'il a été informé par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article L 121-80 du Code de La Consommation suivant lesquelles ne peuvent utiliser l'appellation de

« boulanger » et l'enseigne commerciale de « boulangerie » ou une dénomination susceptible de porter à confusion sur le lieu de vente du pain au consommateur final ou dans les publicités, à l'exclusion des documents commerciaux à usage strictement professionnel, les professionnels qu'il n'assurent pas eux-mêmes, à partir de matières premières choisies, le pétrissage de la pâte, sa fermentation et sa mise en forme, ainsi que la cuisson du pain sur le lieu de vente au consommateur final ; il déclare, en outre, avoir été averti que les produits ne peuvent, à aucun stade de la production ou de la vente, être surgelés ou congelés.

Il déclare, en outre, être parfaitement informé de ces dispositions et de celles des articles L 121-81 et L 121-82 du Code de La Consommation relative à la vente itinérante du pain et aux sanctions prévues en cas d'infraction relative à l'utilisation de l'appellation de « boulanger » et de l'enseigne commercial de « boulangerie » à l'égard desquelles il a reçu toutes explications de la part du rédacteur des présentes.

- Qu'il a visé tous les livres de comptabilité du vendeur.

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

La SARL LE FOURNIL D'EUGENE, représentée par sa gérante, Mademoiselle Anne BONNAFOUS, soussignée de première part, vend par les présentes sous les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues,

A la SARL NEO, représentée par son gérant, Monsieur Bruno CEBOLLA, soussignée de deuxième part, qui accepte, le fonds de commerce et artisanal ci-dessus désigné.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente est faite aux conditions suivantes que la SARL NEO s'oblige à exécuter :

1°) Prendre le fonds vendu, y compris les objets mobiliers et le matériel, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir présenter aucune réclamation et demande en indemnité ou en diminution de prix à raison de la vétusté des dégradations ou de toutes autres causes.

Le vendeur déclare que le matériel et les équipements figurant sur l'inventaire en annexe sont en état normal de fonctionnement *compte tenu de leur vétusté dont l'acquéreur déclare avoir pris connaissance*. Il n'est pas responsable des vices ou défauts apparents concernant le matériel, agencements ou installations, n'étant tenu que des vices cachés, conformément à l'article 1641 du Code Civil.

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ; l'article 1642 précisant "le vendeur n'est pas tenu des vices apparents dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.



Il est rappelé qu'au moment de la remise des clefs, l'acquéreur fera son affaire personnelle avec le vendeur, de la vérification du matériel remis, suivant inventaire établi à cet effet. Au cas où un matériel inclus dans ledit inventaire, aurait disparu ou serait hors d'usage, entre le jour de la signature du compromis de vente et le jour de la signature de l'acte définitif, le vendeur s'engage à le remplacer par un matériel similaire, sauf à s'accorder avec l'acquéreur sur un autre dédommagement qui, à défaut, pourra être déterminé par un expert.

Le vendeur déclare que le matériel, le mobilier, les agencements et installations, à caractère commercial, se trouvant dans le fonds vendu, sont sa propriété et ne font l'objet d'aucun contrat de dépôt, prêt, location, crédit-bail, à l'exception de celui dont il sera parlé ci-après.

2°) Acquitter, à compter rétroactivement du 01/02/2007, les impôts, contributions et autres charges de toute nature dûs à raison de l'exploitation du fonds et satisfaire à toutes les charges de ville et de police qui lui incombent du fait de ladite exploitation.

La taxe professionnelle de l'année en cours sera répartie au prorata du temps d'exploitation de chacun.

Il est rappelé aux parties que la répartition convenue n'étant pas prise en compte par l'Administration fiscale, cette dernière adressera au vendeur, qui sera seul responsable du paiement, la taxe professionnelle.

En conséquence, l'acquéreur remboursera sa quote-part dans le montant de cette taxe au vendeur au vu des justificatifs que ce dernier lui remettra.

3°) Exécuter toutes les charges et conditions du bail des locaux consenti où le fonds présentement vendu est exploité ; payer strictement les loyers, les charges et les taxes;

4°) Prendre, à compter de la même date, la suite de tous abonnements d'électricité et téléphone ;

5°) Dispense de taxation à la taxe sur la valeur ajoutée : 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 bénéficiaire 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.

## **TERMITES – AVERTISSEMENT**

Les parties à l'acte déclarent, chacune en ce qui la concerne, avoir été parfaitement informées :

- que les locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité sont situés dans une zone définie par arrêté préfectoral n° 2001-01-2423 en date du 20/06/2001 comme contaminée ou susceptible de l'être par les termites, au sens de la loi 99-471 du

08/06/1999 ;

- et de la nature des dispositions en matière de lutte contre les termites et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant expressément le rédacteur de l'acte de cession d'exiger du vendeur la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir ledit acte.

### **SITUATION AU REGARD DE L'AMIANTE**

Les locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité entrent dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 07/02/1996, modifié, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

A ce sujet, le cédant précise qu'il ne détient aucun document relatif à la construction ou aux travaux de rénovation dudit immeuble.

Le cédant précise que le propriétaire de l'immeuble ne lui a donné aucune précision sur le fait de savoir si le rapport technique prévu par le décret précité avait été sollicité ou non par ledit propriétaire.

Le cessionnaire prend acte de cette déclaration et en fera son affaire personnelle auprès du propriétaire, le tout sans recours contre le cédant, lequel au surplus n'est tenu à aucune garantie de ce chef, cette obligation de contrôle technique pesant sur le propriétaire de l'immeuble et non sur l'occupant.

### **LUTTE CONTRE LE SATURNISME**

Le cédant déclare que l'immeuble dans lequel le fonds de commerce est exploité est situé dans une zone définie par arrêté préfectoral n° 2002-01-2486 en date du 27/05/2002, comme classée à risque d'exposition au plomb.

Il déclare qu'à sa connaissance aucun occupant de l'immeuble n'a été atteint de saturnisme.

Il déclare, en outre, n'avoir reçu ou n'avoir jamais eu connaissance d'aucune notification de la part du Préfet du Département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble en vue de déterminer un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur de l'acte de la teneur des dispositions des articles L 32-1 à L 32-5 du Code de La Santé Publique.

### **INTERDICTION DE SE RETABLIR**

De son côté, la SARL LE FOURNIL D'EUGENE, venderesse, s'interdit formellement le droit de créer ou exploiter, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers, pendant un délai de CINQ (5) ANNEES à compter du jour de l'entrée en jouissance, un fonds de commerce de la nature de celui objet de la présente vente, comme aussi de s'intéresser directement ou indirectement, même à titre d'associé, commanditaire, bailleur de fonds, gérant, employé ou directeur de société dans l'exploitation d'un semblable fonds, le tout dans la commune de MAUGUIO, à peine de tous dépens, dommages et intérêts envers l'acquéreur ou ses ayants droits, de demander la fermeture du fonds de commerce exploité au mépris de la présente clause et même de résiliation de la présente vente si

bon lui semble.

Les parties conviennent expressément que la commune de CARNON (qui est rattachée à la commune de MAUGUIO) est exclue de la présente clause.

### **ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur est propriétaire du fonds de commerce présentement cédé à compter de ce jour et il en a la jouissance depuis le 1<sup>ER</sup> FEVRIER 2007.

### **PERSONNEL**

Le vendeur déclare que le personnel suivant est actuellement employé dans le fonds de commerce présentement cédé :

- Monsieur Laurent COURTY, en qualité de vendeur (coefficient 160), dans le cadre d'un contrat à durée indéterminée à temps complet (151,67 H/mois) depuis le 29/08/2002, moyennant une rémunération horaire brute de 8,27 euros.
- Monsieur Albert PALLARES, en qualité de boulanger (coefficient 190), dans le cadre d'un contrat à durée indéterminée à temps complet (151,67 H/mois) depuis le 19/11/2002, moyennant une rémunération horaire brute de 8,62 euros.

L'acquéreur maintient les contrats de ces salariés conformément à l'article L 122-12 du Code du Travail. Il déclare avoir pris connaissance des contrats de travail, de la Convention Collective applicable, du salaire brut, usages et avantages dont bénéficient les salariés, ainsi que des derniers bulletins de salaire que le cédant lui a remis.

Le vendeur s'engage à rembourser à l'acquéreur les sommes correspondantes aux congés payés et charges sociales y afférents acquis par les salariés jusqu'au jour de l'entrée en jouissance.

Dans l'hypothèse où, postérieurement à l'entrée en jouissance, un ou plusieurs salariés non déclarés aux présentes revendiqueraient cette qualité, le coût de leur licenciement serait à la charge exclusive du cédant, qui le reconnaît expressément.

### **PRIX - PAIEMENT DU PRIX**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de :

**DEUX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE (290 000) EUROS**

S'appliquant :

- Aux éléments incorporels pour..... 249 300 EUROS
- Aux agencements, matériel et mobilier pour ..... 40 700 EUROS

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

Lequel prix a été payé comptant par l'acquéreur au vendeur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, sous réserve du bon encaissement des chèques et sous réserve de la subrogation ci-après prévue au profit de la Banque.

#### DONT QUITTANCE

L'acquéreur déclare que la somme qu'il vient de payer lui provient du prêt qui lui est consenti par la BANQUE COURTOIS d'un montant de DEUX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE (290 000) EUROS sur 7 ANS.

Prêt dont il est question ci-après.

#### SUBROGATION

Par suite et comme conséquence du paiement fait par la BANQUE COURTOIS, le vendeur subroge cette dernière dans tous les droits, actions, privilège de vendeur et action résolutoire, conformément à l'article 1250, paragraphe 1 du Code Civil.

Par suite de la subrogation qui précède et conformément aux dispositions de la Loi du 17 mars 1909, inscription de privilège avec réserve de l'action résolutoire sera formalisée au profit de la Banque pour sûreté de la somme de 290 000 EUROS, payée par subrogation et de tous accessoires légaux.

Le vendeur déclare expressément se désister de tous droits de privilège et action résolutoire pour sûreté des charges de la cession.

#### INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PRETEUR - PRET

L'acquéreur ne disposant pas d'une somme suffisante pour effectuer le paiement du prix de la présente vente a sollicité un prêt auprès de la BANQUE COURTOIS.

Aux présentes est à l'instant intervenu M. Vincent MOLLET, avocat associé, agissant au nom et en qualité de mandataire de la BANQUE COURTOIS, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 17 383 880 EUROS, dont le siège social est à TOULOUSE (31000), 33 Rue de Rémusat, immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le n° 302 182 258, ayant agence à MONTPELLIER (34007), Place de La Comédie.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par M. Patrick BARESE, aux termes d'une procuration en date du 31/01/2007.

Observation étant faite que dans la suite du présent acte, la BANQUE COURTOIS sera dénommée "La Banque" et la SARL NEO par le terme "L'Emprunteur",

Lesquels ont convenu et arrêté ce qui suit :

#### Article 1.

#### PRET FINANCIANT DES BESOINS PROFESSIONNELS - MONTANT - DUREE

La Banque consent à l'Emprunteur, qui l'accepte, un prêt d'un montant de **DEUX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE (290 000) EUROS** en principal, pour une durée de **7 ANS**,

à compter du 02/02/2007.

Les conditions de ce prêt ont été émises le 23/01/2007.

L'emprunteur ne pourra exiger d'utilisation du prêt qu'après inscription des garanties conférées au présent acte, justification de leur rang et régularisation des garanties convenues par acte séparé :

Les cautionnements solidaires de Messieurs Bruno et Didier CEBOLLA à concurrence de la somme de TROIS CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE (377 000) EUROS chacun, incluant le principal, les intérêts, commissions, frais et accessoires.

## **Article 2.** **REMBOURSEMENT DES SOMMES PRETEES**

Le prêt devra être remboursé au moyen de **84 échéances mensuelles** successives de **4 124,77 EUROS** comprenant la somme nécessaire à l'amortissement du capital, les intérêts au taux conventionnel stipulé à l'article « Intérêts Commissions » et les primes d'assurances au taux stipulé à l'article "Assurances temporaires".

Le premier versement comprenant le capital, les intérêts et éventuellement les primes d'assurances susvisées, aura lieu le 02/03/2007 et le dernier le 02/02/2014 de façon que le prêt soit intégralement remboursé à la Banque en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires à cette date.

Le montant des intérêts, le montant des échéances et la durée indiqués ci-dessus sont calculés sur la base des remboursements déterminés ci-dessus.

Le choix par l'Emprunteur de la date à laquelle sera effectué le prélèvement des échéances ne peut avoir pour effet de prolonger la durée de la première échéance de plus de 30 jours calculée à compter de la date de mise à disposition des fonds ou, en cas de différence, de la date de démarrage du prêt demandée par l'Emprunteur. Le montant de la première échéance sera ajusté en conséquence en appliquant les conditions financières fixées aux conditions particulières. La date et le montant de l'échéance seront notifiés par courrier simple à l'Emprunteur.

Modulation des échéances après une période d'un an à compter de la date d'utilisation intégrale des fonds ou de la date limite d'utilisation des fonds, l'emprunteur pourra en accord avec la Banque:

- soit augmenter le montant de ses remboursements dans la limite de 50% de l'échéance précédente
- soit les diminuer sous réserve que le prêt soit remboursable dans la limite de sa durée initiale.

L'emprunteur devra respecter un délai minimum d'un an entre deux modulations consécutives.

Le montant de l'échéance, en cas d'arrêt de travail et de prise en charge totale ou partielle du prêt par la Compagnie d'assurance gérant le contrat d'assurance groupe souscrit par la Banque, ne comprendra pas l'effet des modulations effectuées à la demande de l'Emprunteur à compter du jour de l'arrêt de travail et pendant toute la durée de cessation d'activité. Le différentiel éventuel sera porté, selon le cas, soit au crédit, soit au débit du compte de l'Emprunteur.

Toute demande de modulation devra être signalée à la Banque, au plus tard, dix jours avant la date de l'échéance.

L'Emprunteur pourra demander à tout moment à son agence l'établissement de tableaux d'amortissement prévisionnels.

### **Article 3.** **INTERETS – COMMISSIONS**

#### **INTERETS:**

En rémunération du concours qui lui est apporté, l'Emprunteur paiera à la Banque des intérêts calculés sur le montant des sommes mises à sa disposition, à partir de la sortie des fonds jusqu'au jour de leur rentrée, au taux fixe de **4,75 % l'an**.

Ces intérêts sont compris dans les remboursements périodiques ci-dessus indiqués.

#### **INTERETS DE RETARD:**

Toute somme non payée à son échéance normale ou anticipée portera intérêts de plein droit au taux ci-dessus prévu majoré de trois points du jour de ladite échéance. Il en sera de même pour tous frais et débours qui seraient avancés par la Banque à l'occasion de la présente opération pour quelque cause que ce soit. 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 1154 du Code Civil.

Les intérêts et intérêts de retard seront majorés de toute taxe ou imposition qui serait ou deviendrait exigible et de toute commission et majoration qui feraient l'objet d'une décision de caractère général d'un organisme ayant pouvoir réglementaire en la matière.

### **Article 4.** **ASSURANCES TEMPORAIRES**

Le prêt est assorti d'une assurance groupe susceptible de couvrir les risques Décès - Perte Totale et Irréversible d'autonomie parfois nommée Invalidité Absolue et Définitive et Incapacité de Travail, aux conditions contractuelles précisées dans la notice émise par la compagnie d'assurances remise à chaque demandeur, énumérant les risques garantis et précisant les modalités de la mise en jeu de l'assurance.

Sauf avis contraire de l'Emprunteur ou de tout co-obligé notifié préalablement et par écrit à la Banque, le prêt pourra être décaissé avant la réception de l'accord de la Compagnie d'assurances. Dans ce cas et dans l'hypothèse où l'affiliation serait refusée ou ne serait pas acceptée par la Compagnie d'assurances dans les termes de la demande d'adhésion, la Banque ne pourra en aucun cas être tenue responsable des conséquences de cette réponse, tant vis-à-vis de l'Emprunteur que de tout coobligé. Dès lors, ceux-ci s'interdisent d'exciper du défaut de régularisation de la condition quelle qu'en soit la cause, pour se soustraire à leurs engagements.

Les surprimes et les restrictions de garanties appliquées par la Compagnie

d'assurances, lorsqu'elles ne sont pas connues lors de l'établissement de l'acte de prêt sont portées ultérieurement à la connaissance de l'assuré, qui s'engage soit à les payer, soit à déléguer à la Banque une assurance couvrant les mêmes risques dans les deux mois de la réponse de la compagnie d'assurances. Il s'engage également à accepter les exclusions éventuelles. Les cotisations et surprimes sont dues dès la date du démarrage du prêt.

Les garanties cessent en cas d'exigibilité anticipée du prêt par suite du non-paiement d'une ou plusieurs échéances et à compter de la date d'effet de l'exigibilité.

L'Emprunteur et les cautions éventuelles restent tenus envers la Banque tant que les indemnités dues par l'assureur en cas de sinistre n'ont pas été versées à la Banque.

Sous réserve d'acceptation par la compagnie d'assurances l'adhésion au contrat d'assurance groupe souscrit par la Banque auprès de la Compagnie QUATREM a été demandée pour couvrir :

- les risques de Décès - Perte Totale et Irréversible d'autonomie parfois nommée Invalidité Absolue et Définitive et Incapacité de Travail de Monsieur Bruno CEBOLLA à concurrence de 50% du prêt,
- les risques de Décès - Perte Totale et Irréversible d'autonomie parfois nommée Invalidité Absolue et Définitive de Monsieur Didier CEBOLLA à concurrence de 50% du prêt.

Les primes d'assurance sont calculées au taux de 0,44 % l'an sur le capital restant dû.

## **Article 5.** **UTILISATION - COMPTABILISATION**

### **COMPTABILISATION**

Les opérations résultant du fonctionnement du présent prêt sont exclues de tous comptes courants que l'Emprunteur peut et pourra avoir chez la Banque.

Le compte tenu chez la Banque en vue de retracer les opérations effectuées chez elle en exécution du prêt constituera un simple instrument comptable et ne produira pas les effets juridiques attachés au compte courant.

Ce prêt sera comptabilisé dans un compte spécial ouvert à la Banque sous le numéro 10268 02400 282556 13800. Le transfert de ce compte ou son changement de numéro pour des raisons comptables ou informatiques n'emportera pas novation.

L'Emprunteur reconnaît que la réalisation du présent prêt et son remboursement seront suffisamment justifiés par les écritures de la Banque.

### **UTILISATION**

Ce prêt pourra faire l'objet de décaissements partiels successifs. Le solde disponible sera égal à la différence entre le montant du prêt et le montant des décaissements effectués.

Si le prêt n'est pas décaissé totalement avant le premier amortissement, un décompte d'échéance sera adressé à l'Emprunteur et il sera imputé au débit de son compte ordinaire une échéance composée :

- du remboursement en capital et de la prime d'assurance s'il y a lieu figurant sur le tableau d'amortissement édité lors du démarrage du prêt, l'amortissement en capital ne

pouvant être supérieur au montant des décaissements effectués ;

- des intérêts calculés en fonction des montants réellement utilisés.

Les fonds doivent être utilisés dans un délai de 3 mois à compter de la date d'émission des conditions du prêt. Sans aucune utilisation dans ce délai, le Prêteur se réserve la faculté de résilier le contrat de prêt sans avoir à justifier de sa décision. Sauf résiliation du prêt par la Banque, le délai d'utilisation des fonds est automatiquement prorogé de 3 mois.

Au-delà du délai d'utilisation applicable au prêt ou après avoir utilisé le prêt, l'Emprunteur ne pourra plus demander de nouvelles utilisations. Par conséquent, en cas d'utilisation partielle du prêt, les échéances ultérieures seront réduites en montant ou en nombre au choix de l'Emprunteur.

### LIEU DE PAIEMENT

Tous les paiements à effectuer en vertu des présentes auront lieu en l'Agence de MONTPELLIER (34000), Place de La Comédie et en tout lieu qu'il plairait à la Banque d'indiquer.

L'Emprunteur autorise irrévocablement la Banque à prélever les montants nécessaires au règlement de toutes sommes dues au titre des présentes sur son compte ouvert dans cette Agence sous le n° 10268 02400 292556 00200.

### Article 6. DESTINATION DES FONDS

L'Emprunteur déclare que les fonds à provenir du présent prêt sont destinés à financer des besoins professionnels, à savoir : l'acquisition d'un fonds de commerce de boulangerie, pâtisserie, sis et exploité à MAUGUIO (34130), 407 Boulevard de La Liberté.

La Banque pourra toujours, si bon lui semble, se faire remettre toutes justifications nécessaires pour suivre l'utilisation des sommes provenant du prêt, mais elle ne sera pas tenue de vérifier leur emploi.

Si la Banque vient à constater que ces deniers ont finalement été utilisés à une fin non conforme aux déclarations ci-dessus, elle pourra, si bon lui semble, mais sans y être aucunement tenue, mettre fin au prêt et exiger le remboursement des fonds prêtés.

### Article 7. EXIGIBILITE ANTICIPEE

I. En cas de liquidation judiciaire, cessation d'exploitation ou plan de cession de l'Entreprise, décès de l'emprunteur, toutes les sommes versées en exécution du présent prêt, ainsi que tous intérêts, commissions, frais et accessoires y afférents, seront exigibles de plein droit par anticipation.

II. Ces sommes seront en outre exigibles, le tout si bon semble à la Banque, dans un des cas suivants:



- 1) à défaut d'exécution d'un seul des engagements ou d'inexécution d'une des obligations d'information prévues à l'article « Déclarations et garanties » pris au présent acte par l'Emprunteur et notamment en cas de non paiement à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible, ou en cas de cessation des paiements ;
- 2) changement d'activité de l'Emprunteur ou cessation de son commerce ou de son activité professionnelle ;
- 3) disparition même partielle ou diminution de garantie réelle ou personnelle constituée ou à constituer à l'appui des présentes, diminution du patrimoine disponible pour les créanciers ayant financé l'activité professionnelle ;
- 4) non-paiement par l'Emprunteur ou l'une de ses filiales, de tout montant en principal ou intérêts dû au titre de toute autre dette d'emprunt contractée par lui ou elle lorsque ce paiement est exigible, ou au titre d'une garantie donnée par lui ou elle lorsque cette garantie est appelée, ou à défaut du paiement à bonne date de ses contributions, taxes, cotisations sociales et autres, à moins que l'Emprunteur ou sa filiale en ait contesté de bonne foi l'exigibilité et qu'un tribunal compétent ait été saisi de cette contestation, auquel cas le défaut de paiement de cette somme ne constitue pas un cas d'exigibilité anticipée tant que cette contestation ne sera pas tranchée ;
- 5) s'il n'était pas maintenu au profit de la Banque le bénéfice des assurances de personnes prévues ;
- 6) décès de la caution éventuelle ou de la personne assurée ;
- 7) au cas où les commissaires aux Comptes de l'Emprunteur émettraient une réserve de substance sur les comptes annuels de l'Emprunteur ;
- 8) faillite, banqueroute, déconfiture, redressement ou liquidation judiciaire, cessation d'exploitation, plan de cession de l'entreprise dans le cadre d'une procédure collective de la caution éventuelle, ouverture d'une procédure similaire ou exercice d'une mesure conservatoire à son encontre ;
- 9) interdiction bancaire ou judiciaire d'émettre des chèques frappant l'Emprunteur ou la caution éventuelle ;
- 10) fusion, scission, fusion-absorption, liquidation amiable, ou dissolution de l'Emprunteur ou transfert de son siège social hors de France ;
- 11) modification dans l'importance ou la répartition du capital de l'emprunteur qui aurait pour effet, quel que soit le procédé mis en œuvre, d'en faire perdre le contrôle à la majorité actuelle ;
- 12) inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte à moins que les inconvénients pouvant résulter d'une situation non conforme aux déclarations aient cessé d'exister.

Dans l'un quelconque des cas ci-dessus, la Banque informera l'Emprunteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'elle prononce l'exigibilité du prêt. La Banque mentionnera dans cet avis son intention de se prévaloir de la présente clause. Elle n'aura à remplir aucune autre formalité ni à faire prononcer en justice la déchéance du terme. Les paiements ou les régularisations postérieurs à cet avis ne feront pas obstacle à cette exigibilité.

Conséquences de l'exigibilité anticipée : L'envoi par la Banque à l'Emprunteur de la lettre recommandée visée ci-dessus, entraînera automatiquement la résiliation du présent contrat de prêt à l'expiration d'un délai de huit jours à compter de sa date d'envoi, étant toutefois précisé que les dispositions du contrat opposables à l'Emprunteur continueront à s'appliquer jusqu'au complet règlement des sommes dues à la Banque.

En cas d'exigibilité anticipée du prêt pour l'un des motifs énoncés ci-dessus,

l'Emprunteur paiera une indemnité égale à 3 % du capital restant dû à la date d'envoi de la lettre recommandée d'exigibilité anticipée, et aucune autre utilisation éventuelle du prêt ne pourra être demandée.

**Article 8.**  
**INDEMNITE EN CAS D'ORDRE OU DE DISTRIBUTION**

Dans le cas où la Banque produirait à un ordre ou à une distribution judiciaire pour arriver au recouvrement de sa créance, elle aurait droit à une indemnité fixée à forfait à 5 % du montant de la somme en principal, intérêts, frais et accessoires pour lequel elle aurait produit.

**Article 9.**  
**REMBOURSEMENT ANTICIPE**

Pendant toute la durée du prêt à chacune des échéances de remboursement, l'Emprunteur aura la faculté de rembourser de manière définitive par anticipation, partiellement ou totalement, les sommes dues à la Banque en vertu des présentes.

En cas de remboursement anticipé total ou partiel, l'Emprunteur devra en outre verser à la banque une indemnité correspondant à 3 % du capital remboursé par anticipation.

L'Emprunteur devra prévenir la Banque de toute demande de remboursement anticipé au moins 10 jours avant l'échéance.

En cas de remboursement partiel, la fraction remboursée devra être au moins égale à 10 % du capital initial et les échéances ultérieures seront réduites en montant ou en nombre au choix de l'Emprunteur.

Un nouveau tableau d'amortissement lui sera remis.

**Article 10.**  
**SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES**

Les conditions de rémunération de la Banque au titre du prêt objet des présentes ont été fixées en fonction de la réglementation actuelle s'appliquant aux prêts et compte tenu des données juridiques, fiscales et monétaires en vigueur à la date des présentes.

Si, par suite de la survenance de circonstances nouvelles, telles que l'édiction ou la modification d'une disposition légale ou réglementaire par une autorité compétente que ladite disposition ou autorité soit française, européenne ou étrangère :

- une somme due par l'Emprunteur au titre du prêt était soumise à un impôt, taxe, droit ou retenue à la source de quelque nature que ce soit, à l'exception de l'impôt sur les sociétés,
- ou la Banque était soumise à une mesure fiscale ou de réglementation monétaire ou autre, entraînant une charge quelconque au titre du présent contrat, telle que par exemple, des réserves obligatoires, des ratios prudentiels plus sévères ou de toute autre mesure ayant pour effet d'augmenter pour la Banque le coût du financement de son engagement au titre du crédit ou de réduire la rémunération nette qui lui revient,

- ou le marché interbancaire de L'Union Européenne Economique et Monétaire se trouvait profondément désorganisé, ayant pour conséquence la non publication du taux de référence du prêt,

la Banque ou l'Emprunteur, selon le cas, en avisera l'autre partie.

Cet avis contiendra une proposition de substitution du taux de référence, le montant estimatif de l'augmentation de coût ou de réduction de rémunération nette en résultant, de l'indemnisation correspondante ainsi que tous les documents justificatifs.

La Banque et l'Emprunteur se consulteront alors dans les meilleurs délais et rechercheront de bonne foi une solution qui puisse être acceptée par les parties.

Faute d'accord sur une solution dans un délai de 15 jours suivant l'avis ci-dessus, l'Emprunteur pourra effectuer le choix suivant :

- prendre en charge intégralement aux lieu et place de la Banque l'incidence des charges nouvelles et ce, à compter de la date à laquelle ces charges sont survenues, de telle sorte que la rémunération nette de la Banque soit rétablie à son niveau antérieur, ou
- rembourser à la Banque, dans un délai de 30 jours ouvrables suivant l'expiration du délai de 15 jours susvisé, l'encours en principal, les intérêts, frais, accessoires et commissions y afférents, majorés, sur justificatifs fournis par la Banque de l'incidence des charges nouvelles à compter de la date à laquelle ces charges sont survenues.

Si pour une raison quelconque, le maintien du prêt par la Banque devenait illégal, l'encours deviendrait exigible de plein droit avec tous les intérêts y afférents et toutes autres sommes dues en vertu du contrat.

### **Article 11.** **DECLARATIONS ET GARANTIES**

L'Emprunteur donne acte à la Banque de ce que chacune des déclarations et garanties suivantes constitue une condition en considération de laquelle la Banque a accepté de conclure la présente convention de prêt.

L'Emprunteur déclare et garantit:

- ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité de sa résidence principale.
- qu'aucune approbation d'aucune autorité compétente n'est nécessaire pour la conclusion de la présente convention ou pour lui donner plein effet et vigueur et que la convention constitue un ensemble d'obligations légales et valables de l'Emprunteur.
- que la signature des présentes ainsi que l'exécution des obligations qui en découlent ont été en tant que de besoin dûment autorisées par les organes sociaux compétents de l'Emprunteur, conformément à ses statuts.
- qu'il n'est survenu aucun fait ou circonstance constituant ou susceptible de constituer un cas de déchéance du terme.

- que depuis la clôture du dernier exercice, il n'est survenu aucun événement de nature juridique ou financière ayant des conséquences majeures sur sa situation juridique, son activité ou sa rentabilité et qui n'ait été porté à la connaissance de la Banque.

L'Emprunteur s'engage à fournir à la Banque son rapport annuel, son bilan, son compte de résultat et ses annexes pendant toute la durée du prêt, dès qu'ils sont publiés et en principe au plus tard 9 mois après la date d'arrêté d'exercice.

Il s'engage en outre à fournir à la Banque tous renseignements complémentaires d'ordre financier que la Banque pourra raisonnablement demander, notamment la confirmation que ses bilans et comptes ont bien été certifiés par son Commissaire aux Comptes.

Enfin, il s'engage à produire à tout moment, à première demande de la Banque, un extrait du registre professionnel sur lequel il est inscrit.

Les déclarations et garanties sus-visées devront demeurer exactes jusqu'au complet paiement ou remboursement de toutes sommes dues au titre du prêt.

Tant que l'Emprunteur sera débiteur en vertu des présentes, il devra :

- informer la Banque dans un délai de 15 jours 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;
- régler ponctuellement ses impôts, contributions et autres charges quelconques et en justifier à première demande de la Banque par la remise des bordereaux de situation;
- informer au préalable la Banque de toute transformation juridique, fusion, absorption, dissolution, liquidation, ainsi que de tout fait susceptible de modifier le capital de la société, tant dans son importance que dans sa répartition, ou le patrimoine disponible pour les créanciers ayant financé son activité professionnelle, sans que cette stipulation puisse nuire à l'exigibilité survenue.

### Article 12.

### NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE

A la sûreté et garantie du remboursement :

- de la somme en principal de **DEUX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE (290 000) EUROS** ayant servi à l'acquisition du fonds de commerce ;
- des intérêts, commissions, frais et accessoires dont le prêt sera productif ;
- de l'indemnité de remboursement anticipé, de l'indemnité en cas de distribution ;
- de toutes avances que la Banque serait dans l'obligation de faire, soit pour la régularisation ou le recouvrement de sa créance, soit pour l'entretien ou la conservation de son gage.

Et, d'une manière générale, à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant pour l'acquéreur du présent acte, ce dernier affecte en nantissement, en premier rang, au profit de la Banque, ce qui est accepté par son Représentant, le fonds de commerce objet de la cession résultant du présent acte de vente et portant sur l'ensemble des éléments incorporels, enseigne, nom commercial, clientèle,

achalandage, licences d'exploitation, 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 et enfin, le droit au bail des lieux où s'exploite et s'exploitera le fonds de commerce.

### **Bail**

Il est ici rappelé que les locaux ont été donnés à bail par la SCI PAH pour une durée de 12 ANNEES entières et consécutives à compter du 01/11/1999 jusqu'au 31/10/2011, moyennant un loyer annuel de 180 000 FRANCS HORS TVA et hors charges locatives, payable d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

### **Article 13.** **CESSION D'INDEMNITES**

A la garantie du paiement des sommes dues en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires en vertu des présentes, l'acquéreur cède, délègue et transporte à la Banque, ce qui est accepté par son représentant :

- toutes les indemnités qui pourront être dues en vertu de la législation sur la propriété commerciale, dans le cas de non renouvellement du bail de la part des propriétaires de l'immeuble, siège du fonds de commerce cédé ;
- toutes les indemnités auxquelles il pourrait avoir droit à la suite d'une décision administrative ou, encore, de toute autre décision ou évènement venant affecter l'exploitation du fonds de commerce acquis.

En vertu de ce transport, la Banque sera subrogée dans tous les droits et actions de l'Acquéreur à ce sujet et pourra toucher seule et sur sa simple quittance le montant des indemnités dont il s'agit jusqu'à concurrence de ce qui lui sera dû en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires.

Pour faire signifier ce transport à qui besoin sera, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie des présentes.

### **Article 14.** **ASSURANCE DES BIENS GREVES**

L'Acquéreur s'engage à justifier à la Banque dans un délai d'un mois à compter des présentes de la souscription auprès d'une compagnie notoirement solvable d'une police d'assurance contre l'incendie et les risques divers concernant le matériel, les marchandises, les agencements garnissant le fonds de commerce objet du présent acte et couvrant également les risques d'exploitation, le vol, le bris de glace, la responsabilité civile et le dégât des eaux.

Tant que l'Emprunteur sera susceptible d'être débiteur envers la Banque, ces biens devront rester assurés pour un montant égal.

Ce montant devra être augmenté, si la Banque le demande, notamment pour éviter les inconvénients pouvant résulter de l'application de la règle proportionnelle.

A toute demande de la Banque, l'Emprunteur devra justifier de l'assurance et du paiement des primes.

Faute d'exécution de ces divers engagements, la Banque pourra:

- assurer elle-même ces biens à une ou plusieurs compagnies de son choix aux frais de l'Emprunteur ;
- exiger le remboursement anticipé des sommes qui lui sont dues conformément à l'article « Exigibilité anticipée » ci-dessus.

En cas de sinistre, les sommes dues par la Compagnie d'assurances devront être versées à la Banque sans le concours et hors la présence de l'Emprunteur, et ce, jusqu'à concurrence de la créance de la Banque en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires d'après l'évaluation présentée par elle.

Bien entendu, si la Banque a trop perçu, l'Emprunteur aura un recours contre elle, mais il ne pourra en exercer aucun contre la Compagnie d'assurances qui sera valablement déchargée par les versements faits à la Banque dans les conditions ci-dessus prévues.

Les présentes seront notifiées à la Compagnie d'assurances et, éventuellement, au syndic de copropriété.

#### **Article 15.**

### **ENGAGEMENTS DE MAINTENIR LA VALEUR DES BIENS GREVES**

L'Emprunteur devra entretenir en bon état les biens grevés et ne rien faire qui puisse en diminuer la valeur.

#### **Article 16.**

### **DECLARATIONS**

L'Emprunteur déclare:

- qu'il a son siège social en France ;
- qu'il est résident français au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements ni soumis à une procédure collective de recouvrement ;
- que les biens remis en garantie ne sont frappés d'aucune interdiction d'aliéner prévue à l'article L.621-91 du Nouveau Code de Commerce sur le redressement et la liquidation judiciaires et ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de nantissement.

#### **Article 17.**

### **CLAUSE DE NON NOVATION**

Les garanties constituées par les présentes sont consenties et acceptées sans aucune novation mais au contraire sous la réserve formelle de tous les droits et actions de la Banque à l'égard de l'Emprunteur.

Elles ne préjudicieront en aucune manière à ces droits et actions et ne pourront affecter la nature et l'étendue de tous engagements et de toutes garanties réelles ou personnelles qui ont pu ou pourront être contractés ou fournies par la Banque, soit par l'Emprunteur, soit par tous tiers.

#### **Article 18.**

### **TAUX EFFECTIF GLOBAL**

Les conditions financières du présent prêt, le prêt étant supposé utilisé au maximum pendant toute sa durée, au jour de la signature de la présente convention, sur la base du taux de référence ci-dessus indiqué, portent à **5,2212 % l'an le taux effectif global**.

Pour effectuer ce calcul, ont été ajoutés aux intérêts débiteurs, commissions, primes d'assurance sur le montant du prêt obligatoirement assuré, mentionnés ci-avant, les frais de prêt et de constitution de garanties afférents au présent acte évalués à 500 EUROS, dont 300 EUROS (TTC) de frais de dossier.

Il est aussi précisé que pour une période unitaire correspondant à la durée d'une échéance, le prêt est conclu à un taux de période de 0,4351 %.

#### **Article 19.** **FRAIS**

Tous les frais, droits, honoraires et accessoires de toute sorte auxquels le prêt et son utilisation pourront donner lieu et tous frais et honoraires de tout renouvellement d'inscription, s'il y a lieu, seront à la charge de l'Emprunteur.

#### **Article 20.** **LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES ET SECRET PROFESSIONNEL**

Les informations recueillies à l'occasion des présentes seront, sauf opposition des intervenants à l'acte pour des motifs légitimes, enregistrées, conservées en mémoire informatique et, le cas échéant, communiquées aux partenaires et prestataires de services, pour les nécessités de gestion. A défaut, certaines prestations ou services ne pourront pas être effectués. Ces informations pourront en outre être utilisées par les sociétés du Groupe Crédit du Nord pour des sollicitations commerciales, sauf volonté contraire de l'intervenant à l'acte notifiée par écrit à la Direction des relations clientèle de la Banque, en son siège social.

Les droits d'accès, de rectification et de suppression concernant les informations ainsi recueillies peuvent être exercés en application de la loi n° 78-17 du 6/1/1 978 en écrivant à cette Direction.

#### **Article 21.** **TITRISATION**

La Banque pourra céder le présent prêt à un fonds commun de créances soumis aux articles L214-43 à L214-49 du Code monétaire et financier, en confiant son recouvrement à un autre établissement de crédit ou à la Caisse des Dépôts et Consignations.

#### **Article 22.** **POUVOIRS**

L'Emprunteur donne tous pouvoirs à la Banque, ce qui est accepté par son représentant, à l'effet de régler, par le débit de son compte, les frais d'enregistrement de l'acte et éventuellement le coût des formalités y afférent.

#### **Article 23.**

## **EXERCICE D'UN DROIT OU RECOURS**

Le fait que la Banque n'exerce pas un droit ou recours, l'exerce partiellement, ou avec retard, ne constituera pas une renonciation audit droit ou recours.

### **Article 24.** **INDIVISIBILITE**

S'il est une personne physique, l'Emprunteur déclare qu'il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour l'exécution des obligations résultant des présentes.

### **Article 25.** **ELECTION DE DOMICILE**

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

- pour la Banque en son Agence sus-indiquée,
- pour l'Emprunteur, en son siège social.

### **Article 26.** **DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS**

Le présent contrat est régi par le droit français.

Il est expressément fait attribution de compétence aux tribunaux du ressort du domicile élu par la Banque, pour toutes les instances et procédures autres que les actions réelles et ce, même en cas de pluralité d'instances ou de parties ou même d'appel en garantie.

### **Article 27.** **FORMALITES**

Si lors ou par la suite de l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, il existe ou survient des inscriptions ou des oppositions sur le prix de la présente vente, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans un délai de trente jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

## **CONSTITUTION DE SEQUESTRE**

Les parties sont convenues, d'un commun accord, de déposer le prix de la présente vente sur un compte séquestre de fonds ouvert par la SCP d'Avocats ERNST & YOUNG et ASSOCIES, 1025 Rue Henri Becquerel, CS 39520, 34961 MONTPELLIER Cédex 2, sous sa responsabilité personnelle exclusive.

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

Le séquestre ne pourra remettre ladite somme au vendeur qu'après l'expiration du délai prévu à l'article 1684-1 du Code Général des Impôts et sur justification par celui-ci :



\* de la non existence ou de la radiation de toutes inscriptions grevant le fonds de commerce vendu ;

\* de la mainlevée totale de toutes oppositions éventuelles intervenues dans le délai légal ;

\* du paiement de tous impôts, taxes, cotisations, ou autre sommes de quelque nature qu'ils soient qui pourraient être dus aux organismes fiscaux, sociaux ou autres et du quitus de ces organismes.

\* du paiement de toutes sommes pouvant être dues au titre des loyers et des charges des lieux loués où est exploité le fonds vendu ou au titre des salaires et de leurs accessoires, y compris le indemnités de licenciement ou autres.

Le tout de manière que l'acquéreur ne soit l'objet d'aucune poursuite et ne subisse aucun trouble du chef des créanciers du vendeur.

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

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

Il pourra également, en cas de difficultés, déposer entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'ordre des Avocats la somme se trouvant entre ses mains, comme tiers nanti, conformément à l'article 2076 du Code Civil, à la charge des inscriptions et oppositions qui auront été révélées par l'accomplissement des formalités légales.

Le séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au vendeur, après l'expiration des délais prévus à l'article 1684-1 du Code Général des Impôts, hors la présence et sans concours de l'acquéreur, soit la totalité de la somme s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et frais.

En effectuant le versement de la somme détenue par lui dans les conditions indiquées ci-dessus, le séquestre sera bien et valablement déchargé de sa mission.

## **DELIVRANCE DU PRIX DE VENTE**

Si, à l'occasion de l'accomplissement des formalités de publicité ci-dessus énoncées, il se révèle des inscriptions de privilèges ou autres, ou s'il survient des oppositions au paiement du prix de la présente vente, le vendeur sera tenu et s'engage à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Il est en outre expressément convenu entre les parties, que le prix de vente versé au compte du vendeur dans la comptabilité du séquestre, ne lui sera délivré que lorsqu'il pourra justifier, sous une forme quelconque, du quitus des différentes administrations fiscales et parafiscales.

## **INFORMATION DU CEDANT**

Le vendeur reconnaît être informé que, par l'effet des dispositions de l'article 1684 du Code Général des Impôts, le prix de cession demeurera indisponible pendant un délai expirant trois mois après la déclaration visée au paragraphe précédent, si elle est faite dans le délai imparti, ou du dernier jour de ce délai, à défaut de déclaration.

## **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur de l'acte des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

## **FORMALITES**

1°) L'acquéreur fera remplir les formalités de publicité prescrites par la loi. En outre, il sera pris, dans le délai de quinzaine, inscription de privilège de nantissement au Greffe du Tribunal de Commerce compétent, pour sûreté du paiement des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires.

2°) Les formalités au Répertoire des Métiers et au Registre du Commerce et des Sociétés seront faites dans le délai de la Loi.

## **OPPOSITIONS**

Les oppositions, s'il y a lieu, seront reçues au Cabinet d'Avocats ERNST & YOUNG et ASSOCIES, 1025 Rue Henri Becquerel, CS 39520, 34961 MONTPELLIER Cédex 2, où domicile est élu à cet effet.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte de vente, les vendeur, acquéreur et la banque font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

Pour la validité des inscriptions de nantissement de fonds de commerce en premier rang à prendre au profit de la BANQUE COURTOIS, il est fait élection de domicile en son agence sise Place de La Comédie, 34007 MONTPELLIER Cédex 1.

## **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour toutes contestations pouvant survenir à la suite de la présente cession de fonds de commerce, vendeur et acquéreur déclarent faire attribution de juridiction au Tribunal de Commerce de MONTPELLIER.

## **FRAIS, DROITS ET HONORAIRES**

Il est expressément convenu que tous les honoraires, frais, droits d'enregistrement, taxes et autres débours seront à la charge exclusive de l'acquéreur qui s'y oblige.

Le vendeur conservera à sa charge les frais et honoraires relatifs à la levée des inscriptions éventuelles grevant le fonds de commerce.

## **CONDITION PARTICULIERE**

Le vendeur déclare qu'il a conclu un contrat de location avec la Société KBC LEASE FRANCE SA, pour lequel inscription a été prise au Greffe du Tribunal de Commerce de MONTPELLIER en date du 19/06/2006, comme il a été dit ci-dessus, portant sur du matériel de télésurveillance 4 caméras couleurs.

*L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de toutes les dispositions de ce contrat et s'engage à en poursuivre son exécution jusqu'à son expiration par une simple substitution, de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Les frais de dossier relatifs à ce transfert seront à la charge de l'acquéreur.*

Il est expressément convenu entre les parties que, dans l'attente du transfert des contrats au nom de l'acquéreur, ce dernier s'engage expressément à rembourser au cédant le montant des sommes qui pourront être prélevées directement sur son compte bancaire postérieurement à l'entrée en jouissance.

Si un refus de transfert est notifié aux parties par l'organisme concerné, les parties conviennent des modalités suivantes :

*Le cédant s'engage irrévocablement à effectuer le paiement de chaque échéance jusqu'à l'expiration du contrat ; en contrepartie, l'acquéreur s'engage irrévocablement à opérer le remboursement de chaque échéance au vendeur.*

FAIT A MONTPELLIER  
L'AN DEUX MILLE SEPT  
LE 02 FEVRIER  
EN QUATRE EXEMPLAIRES

**SARL LE FOURNIL D'EUGENE**

**SARL NEO**

**BANQUE COURTOIS**

