

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La Société EURL THOM'S, au capital de 8.000 €, dont le siège social est Résidence Domaine de la Mission 52 avenue de la mission Haut Brion 33400 TALENCE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 788 677 508, représentée par son gérant, Monsieur Thomas REBIERE, demeurant Résidence Domaine de la Mission 52 avenue de la mission Haut Brion 33400 TALENCE

Ci-après « le CÉDANT »

D'UNE PART,

ET

La SAS LITTLE DOUGHNUT SAINT REMI, au capital de 500 euros, dont le siège social est 49, rue Jean Jaurès à 33400 TALENCE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 948 474 754, représentée par la SARL ALYPE en sa qualité de Président, ayant son siège social 49, rue Jean Jaurès à 33400 TALENCE.

Ci-après « Le CESSIONNAIRE »

Il a été préalablement exposé ce qui suit :



L'EURL THOM'S dont Monsieur Thomas REBIERE est le gérant exploite à ce jour un fonds de commerce de « *bar, petite restauration, activité de glacier, vente de boissons sur place ou à emporter* » sis 25, rue Saint-Rémi à 33000 BORDEAUX qu'il a décidé de mettre en vente.

La SAS LITTLE DOUGHNUT SAINT REMI s'est déclarée intéressée par le rachat dudit fonds de commerce susvisé.

Dans ce contexte, les parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités de la présente cession de fonds de commerce.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

TR

AY eu BD

ARTICLE 1 - OBJET

Le CÉDANT, soussigné de première part, promet de céder et transporter sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, et aux conditions exposées ci-après, au cessionnaire qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Un fonds de commerce de bar, petite restauration, glacier et vente de boisson, exploité dans un local loué sis 25 rue Saint-Rémi à 33000 BORDEAUX, d'une superficie de 18 m² environ avec cave.

Ainsi ce fonds comprend :

- la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le nom commercial, l'enseigne,
- Le droit au bail,
- Le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation.
- Les archives, documents et/ou informations relatifs à l'activité cédée quel que soit le support sur lequel ils se trouvent,
- Et, plus généralement, l'ensemble des droits incorporels dont le CÉDANT a la jouissance pour l'exploitation du fonds cédé et qui ne serait pas spécifiquement rappelé ci-dessus, tel que ledit fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec toutes ses aisances et dépendances, ses agencements sans exception ni réserve.

ARTICLE 3 – ORIGINE DE PROPRIETE

Le CÉDANT déclare qu'il est propriétaire du fonds objet de la présente promesse pour l'avoir créé le 01 mars 2020.

ARTICLE 4- DISPOSITIONS D'URBANISME ET DROIT DE PREEMPTION EN FAVEUR DE LA COMMUNE

Le fonds objet des présentes est situé dans une commune ayant instauré un droit de préemption à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité conformément à l'article L214-1 du Code de l'urbanisme.

Le local sis 25, rue Saint Rémi à 33000 BORDEAUX dans lequel est exploité le fonds de commerce objet des présentes, étant situé dans le périmètre de sauvegarde du Commerce et Artisanat de BORDEAUX, sa cession est subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration de cession préalable du cédant auprès de la commune, laquelle dispose d'un délai de 2 mois maximum pour notifier sa décision.

Cette cession de fonds de commerce a donc été notifiée à la commune par LRAR du 16.11.2022 et cette dernière a renoncé à son droit de préemption par courrier notifié le 30.11.2022.

TR

ARTICLE 5 – ENONCIATION DU BAIL

EXPOSE

Dans le cadre de l'exploitation du fonds de commerce situé 25, rue Saint Rémi à 33000 BORDEAUX, l'EURL THOM'S et Monsieur Laurent Stéphane ZERBIB ont régularisé un bail commercial le 19 février 2021.

Ce bail d'une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 10 juillet 2020 pour se terminer le 09 juillet 2029.

Sont reproduits ci-après les clauses principales du contrat de bail, l'intégralité de cet acte étant annexée aux présentes :

➤ **ARTICLE 2 – DESIGNATION DES BIENS**

*Le local dépend d'un immeuble situé à l'adresse suivante :
25 rue Saint Rémi 33000 Bordeaux.*

Le Preneur déclarant avoir visité les lieux et les estimant conformes à l'usage qu'il entend en faire.

Les lieux loués comprennent : Local commercial de 18 m2 environ avec cave.

➤ **ARTICLE 3- DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 10 juillet 2020 pour se terminer le 09 juillet 2029.

Conformément aux dispositions de l'article L145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congés à l'expiration de chaque période triennale et le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-20, L145-24 dudit code, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter de travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre partie par acte extra judiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

➤ **ARTICLE 4- DESTINATION**

*Le local, objet du présent bail, sera utilisé à l'usage d'usage commercial :
Tous commerces sauf cuissons.*

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes les activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord express préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

TR

3
A1 eu BD

Le Preneur s'interdit toute activité bruyante ou malodorante susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins et à garantir le bailleur contre toute réclamation à cet égard. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

➤ **ARTICLE 10 – LOYER**

Le présent bail est consenti et acceptée moyennant un loyer mensuel en principal de :

Huit cent euros (800€) hors taxes et hors charges que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son représentant en douze termes égaux, d'avance, le premier de chaque mois et pour la première fois le : 01/03/2021.

Ce loyer n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

Les parties sont convenues d'une franchise de loyer jusqu'au mois de mars de l'année 2021.

La taxe foncière est à la charge du bailleur.

Ce loyer est stipulé payable dans les quinze jours qui suivront la réception de l'avis de quittance qui sera adressée mensuellement et en début de chaque mois, par le bailleur ou son représentant. Le preneur fera les paiements au bailleur ou à son représentant dûment désigné à l'adresse qui lui sera communiquée.

En cas de non-paiement à son échéance du loyer par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

➤ **ARTICLE 12- INDEXATION LOYER**

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer fixé aux présentes à une clause d'échelle mobile.

En conséquence, le loyer sera ajusté automatiquement chaque année à la date d'anniversaire de signature du bail en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)...

Il est précisé que la présente clause constitué une indexation conventionnelle il ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles l 145- 37 et l 145- 38 du code de commerce, qui est le droit. (...)

➤ **ARTICLE 15 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause délivrée par acte extrajudiciaire est resté infructueux, le présent bail sera de plein droit si bon semble au bailleur sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité (...)

➤ **ARTICLE 11 - PACTE DE PREFERENCE**

Le preneur s'engage auprès du bailleur à ne pas conclure de contrat de vente avec un tiers, que ce soit pour le fonds de commerce ou pour la licence de catégorie 4, sans lui avoir proposé au préalable la conclusion de cette vente, aux mêmes conditions, le bailleur étant alors libre d'accepter ou de refuser de conclure.

ARTICLE 7- PROPRIETE / JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE aura la pleine propriété du fonds objet de la présente cession à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de la même date.

En conséquence, il aura droit, à partir de cette date, à la jouissance de tous les droits et prérogatives attachés au fonds cédé, et de prendre le titre de successeur du CÉDANT.

ARTICLE 8 – CHARGES ET CONDITIONS

La cession, si elle se réalise, aura lieu aux garanties, charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière et notamment à celles ci-après stipulées que les parties s'obligent à exécuter et accomplir :

8-1 – LE CESSIONNAIRE s'engage à :

Prendre le fonds de commerce cédé, les éléments le composant et les accessoires en dépendant, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance, sous réserve toutefois des déclarations faites par le CÉDANT.

Acquitter au jour de l'entrée en jouissance et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions, droits et autres charges de toute nature, y compris la contribution économique territoriale, auxquels le fonds et son exploitation peuvent et pourront donner lieu, quand bien même ces impositions et taxes seraient encore au nom du CÉDANT.

Les proratas des impôts, taxes, contributions, droits et autres charges de toute nature qui seront appelés postérieurement à l'entrée en jouissance de cessionnaire lui seront remboursés par anticipation sur la base des montants appelés en 2015. Ce remboursement sera effectué par le CÉDANT à la date de la réitération des présentes.

TR

Continuer ou résilier à ses frais les assurances concernant le fonds de commerce et les contrats et abonnements souscrits auprès des différents prestataires ou compagnies concessionnaires, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone, ainsi que tout contrat passé relativement à l'exploitation normale du fonds ;

Exécuter toutes les charges et conditions du bail des locaux ;

8-2 - Le CÉDANT s'engage à :

Jusqu'à la signature de l'acte réitératif, ne conférer aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur le fonds et de n'apporter aucune modification d'exploitation audit fonds et à n'y faire aucun travaux, sauf les travaux de réparation et d'entretien courant ; Supporter tous loyers, impôts, taxes, contributions et charges de toute nature concernant le fonds cédé se rattachant à la période antérieure à la date d'entrée en jouissance ;

Remettre au cessionnaire, conformément à l'article L 141-2 du Code de commerce, lors de la signature de l'acte de cession définitive, le relevé des chiffres d'affaires HT mensuels pour la période s'étendant du début de l'exercice social en cours jusqu'au mois précédent la date de transfert de propriété du fonds ;

Entretenir les locaux en bon état de réparation et d'entretien pendant toute la durée des présentes et à informer le cessionnaire de tout événement important les concernant dès sa survenance ;

Entretenir les agencements, installations, matériels et mobiliers en bon état de réparation et d'entretien pendant toute la durée des présentes de telle sorte que le cessionnaire trouve lors de son entrée en jouissance ces agencements, installations, matériels et mobiliers en bon état de fonctionnement;

Supporter tous les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation, et répartition du prix de la cession.

ARTICLE 9 – DECLARATIONS

9.1 Le CÉDANT déclare :

Qu'il n'est pas et n'a jamais été soumis à une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire;

Qu'il est à jour dans le paiement des loyers au propriétaire des locaux ;

Qu'aucune sous-location ou droit d'occupation concernant les lieux où est exploité le fonds vendu n'a été consentie ;

Qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par Le « BAILLEUR », avec lequel il n'existe aucun différend ;

Qu'aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, par son titulaire actuel, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction ;

Qu'il a la libre disposition et la pleine et entière propriété dudit fonds ;

Que toutes les activités présentement exercées dans le fonds le sont depuis plus de vingt-cinq années en conformité avec le bail ;

Qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre, tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds ou sa cession ou en provoquer l'annulation ;

Que l'immeuble où est exploité le fond n'est pas :

- . visé par des opérations de voiries ou d'urbanismes à brèves échéances ;
- . dans un îlot insalubre,
- . frappé d'un arrêté de péril,
- . l'objet d'une mesure d'interdiction d'habiter,
- . réservé pour un service public ou un espace libre,
- . sous le coup d'une mesure d'expropriation ;

Qu'aucun des éléments composant le matériel et le mobilier du fonds dont il s'agit n'a été prêté ou loué au déclarant, déposé par un tiers, à titre onéreux ou à titre gracieux ;

Qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur, ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ;

Qu'il n'existe aucune instance judiciaire ou autre, dans laquelle Le CÉDANT serait défendeur ou demandeur, en lien avec l'exploitation du fonds.

Qu'il n'a jamais été poursuivi pour infraction à la réglementation économique, des mœurs, des stupéfiants ou autres ;

Que le fonds n'est pas et n'a jamais été confié en location-gérance ;

Que toutes les installations dudit fonds sont toutes régulièrement installées et répondent aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité en vigueur et qu'il n'a reçu, à ce titre, aucune injonction d'exécution de travaux qui n'aurait pas été satisfaite à ce jour ;

Que le fonds est correctement assuré et les primes sont régulièrement acquittées auprès de la Compagnie d'Assurances ;

Qu'il s'engage à maintenir le fonds correctement assuré jusqu'à la prise de jouissance effective de cessionnaire ;

Qu'il n'a reçu aucune notification susceptible de déprécier la valeur du fonds;

Qu'en résumé, rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds et à la jouissance paisible de ce dernier par cessionnaire;

Que le chiffre d'affaires de la société venderesse sur la dernière année d'exercice, pour le fonds objet des présentes, s'est élevé au 30.09.2021 : à 29 513,24 Euros

Que le résultat net comptable de la société venderesse du derniers exercice pour le fonds objet des présentes s'est élevés au 30.09.2021 à: 37 096,20 Euros

En outre le CÉDANT et le CESSIONNAIRE déclarent avoir visé les livres de comptabilité tenus par le CÉDANT et se référant aux derniers exercices de la société venderesse.

Et ils se reconnaissent en possession chacun d'un exemplaire de l'inventaire de ces livres.

9.2 LE CESSIONNAIRE déclare :

Qu'il n'est pas et n'a jamais été soumis à une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;

Qu'il dispose de sa pleine capacité civile et commerciale pour s'engager aux présentes sous réserve de son immatriculation en cours;

Qu'il n'existe de son chef aucun empêchement à l'exploitation du fonds.

Avoir eu toute latitude pour apprécier la valeur du fonds et des éléments cédés, et accepter de les prendre en l'état ;

Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à la reprise du fonds dont s'agit;

Connaître parfaitement les conditions d'exercice des activités concernées ;

Avoir préalablement à la signature des présentes, pris connaissance de la consistance du fonds et de ses éléments constitutifs lui permettant ainsi de parfaitement apprécier la qualité et la valeur de l'engagement objet de la présente promesse ;

Avoir son siège social en France ;

ARTICLE 10- PRIX DE CESSION

La cession objet des présentes est consentie et acceptée moyennant le prix forfaitaire et global de SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000 euros) Euros, pour l'ensemble des éléments corporels et incorporels, s'appliquant :

- Aux éléments incorporels pour : SOIXANTE SEPT MILLE EUROS (67.000 €)

- Aux éléments corporels pour : HUIT MILLE EUROS (8.000 €)

Il est expressément stipulé que la ventilation du prix ci-dessus n'est faite que pour satisfaire aux dispositions de l'article L 141-5 et suivants du Code de Commerce ; elle ne pourra être invoquée contre l'une ou l'autre de parties, le montant du prix représentant dans l'esprit des parties la valeur intrinsèque du fonds de commerce cédé dans son universalité.

PAIEMENT AU VENDEUR

Lequel prix principal a été payé par le CESSIONNAIRE au moyen d'un virement effectué sur le sous compte CARPA SEQUESTRE : **0035/11221/232994413/ALYPE ALYPE / EURL THOM'S**, d'un montant total de : 75.000 euros.

De ces sommes ainsi payées, le CEDANT consent quittance, sous réserve de leur parfait encaissement.

DONT QUITTANCE

TR

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des Impôts, la réalisation des présents s'analysant en la transmission d'une universalité de biens entre deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, elle sera dispensée de ladite taxe.

ARTICLE 11- REMUNERATION DU MANDATAIRE À LA CHARGE DU CESSIONNAIRE

Les parties reconnaissent :

- 1) Que les présentes ont été négociées par l'agence immobilière la SARL JOSEPH CO-RENTIN, en vertu du mandat qu'il lui a été donné,
- 2) Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouvera terminée par la signature de l'acte réitératif de cession de fonds de commerce ;
- 3) Qu'en conformité avec ce mandat, il lui sera accordé à titre irréductible, la somme de SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (7.200,00 €), toutes taxes comprises, à titre de rémunération due par le cessionnaire.

Cette rémunération ne deviendra exigible qu'au jour de la signature de l'acte réitératif de cession de fonds de commerce et sera versée par le cessionnaire au plus tard le jour de la signature dudit acte réitératif.

DONT QUITTANCE

ARTICLE 12 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Les conditions suspensives rappelées ci-dessous ont toutes été levées à ce jour.

➤ RELATIVE AU FINANCEMENT

En outre la présente promesse synallagmatique de vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive que le cessionnaire obtienne, d'ici le 15 février 2023 au plus tard, un ou plusieurs prêts du montant global nécessaire au financement de son acquisition.

Le cessionnaire déclare à cet égard, que la somme qu'il doit financer s'établit comme suit:

- Prix principal de la vente : 75.000 euros
- Frais d'enregistrement : 1.560 euros
- Rémunération mandataire négociateur : 7.200€ euros
- Total: 83.760 euros

Qu'elle sera financée de la façon suivante:

- Montant global de l'emprunt : 83.760 €

Ce prêt de 83.760 € devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- Durée : 8 ans

TR

9
AT
EUR
Bd

- Taux d'intérêt maximum : 3,5%

Le bénéficiaire devra justifier du dépôt de sa demande de financement dans le mois suivant la signature du présent compromis.

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que le cessionnaire aura reçu une ou plusieurs offres de prêt couvrant le montant global d'emprunt nécessaire au financement de son acquisition tel qu'exposé ci-dessus.

Elle sera également considérée comme réalisée, conformément à l'article 1178 du Code civil, dans le cas où l'acquéreur aurait fait obstacle à sa réalisation en raison notamment de l'absence de dépôt, du dépôt tardif ou du dépôt incomplet des dossiers de demandes d'emprunt.

L'obtention ou la non-obtention du ou des prêts devra être notifiée par le cessionnaire au cédant par lettre recommandée 15 jours au moins avant l'expiration du délai de validité de la présente promesse synallagmatique.

➤ **LA NON-PREEMPTION DU FONDS :**

La présente convention est soumise également à la condition suspensive suivante :

Que les droits de préemption dont le fonds peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

➤ **EFFETS DES CONDITIONS SUSPENSIVES :**

En cas de non-réalisation d'une seule des conditions suspensives énumérées ci-dessus, le présent engagement synallagmatique de cession de fonds de commerce sera considéré comme nul et non avenu, chacune des parties reprenant sa pleine et entière liberté, et le cédant reprendrait la libre disposition de l'immeuble ci-dessus désigné.

ARTICLE 13 – SEQUESTRE CARPA

Pendant la période d'indisponibilité légale du prix, les parties constituent le Cabinet de Maître DYOT, 68 rue du Palais GALLIEN, 33000 BORDEAUX, en qualité de Séquestre amiable à charge de déposer les fonds et valeurs ainsi reçus à la CARPA, sous réserve de ce qui est dit ci-après.

Le CESSIONNAIRE autorise le CÉDANT, si bon lui semble, à employer les fonds déposés en tout ou en partie, comme ceux à provenir le cas échéant de l'encaissement des effets, en titres émis par un organisme de placements collectifs agréé par la CARPA, garantissant la représentation et la liquidité des fonds placés.

TR

Dans le cadre de cette mission, la CARPA, sur instruction du Séquestre, est seule habilitée à acquérir et à vendre les titres de placements.

De convention expresse entre les parties et pour garantir le cessionnaire du rapport des mainlevées et certificats de radiation de tous privilèges, inscriptions ou oppositions ou empêchements, la totalité de ce prix est affecté à titre de gage et nantissement au profit du cessionnaire qui accepte.

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

Les parties, dans leur intérêt commun, confèrent au Séquestre qui accepte, le mandat irrévocable suivant :

1°) Une fois expirés les délais d'opposition, remettre le prix au CÉDANT et seulement sur justification :

- > de l'accord des créanciers inscrits ou opposants de donner mainlevée contre paiement de leur créance, s'il y a lieu,
- > du paiement des impôts visés à l'article 1684-1 du Code Général des Impôts et notifiés par l'Administration fiscale dans le délai prévu pour l'application de cet article.

Le tout de telle sorte que le cessionnaire ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du CÉDANT et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

2°) s'il subsiste des oppositions sur le prix ou, s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds, procéder à la répartition du prix entre les créanciers du CÉDANT lequel se réserve le droit de demander par voie de référé un cantonnement pour se voir autorisé à percevoir le surplus disponible.

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

- > soit par la remise au CÉDANT, hors la présence et sans le concours de cessionnaire, des fonds ou valeurs déposés, éventuellement majorés des produits financiers, ou de leur reliquat après paiement des créanciers, dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée définitive du nantissement du prix.
- > soit par le dépôt des fonds ou valeurs, ordonné par le Président du Tribunal de Commerce compétent, entre les mains d'un séquestre répartiteur ou l'ouverture d'une procédure d'ordre, le nantissement du prix subsistant dans ces deux cas jusqu'à achèvement des formalités de répartition.

Pour la réception des oppositions, domicile est élu au Cabinet de Maître DYOT, 68 rue du Palais GALLIEN, 33000 BORDEAUX.

TR

Tous pouvoirs sont dès maintenant donnés au Séquestre pour remettre au CÉDANT, hors la présence et sans le concours du cessionnaire, la totalité des sommes et effets séquestrés 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 séquestrés à la Caisse des Dépôts et Consignations ou la nomination d'un séquestre répartiteur.

Le CÉDANT supportera les frais et honoraires du Séquestre ainsi que tous les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation, et répartition du prix de la cession.

ARTICLE 14- REMISE DE TITRES

Le CÉDANT remet, à la date du présent acte de cession définitif, au CESSIONNAIRE :
(cf. annexes)

- un exemplaire original du bail en cours des locaux loués dont les effets ont débuté le 10/07/2020 pour se terminer le 09/07/2029
- les Comptes annuels 2020-2021

ARTICLE 15 – ACCOMPAGNEMENT DE CESSIONNAIRE

Le CÉDANT s'engage à mettre le CESSIONNAIRE au courant de toutes ses affaires commerciales et de le présenter personnellement comme son seul et unique successeur à la clientèle du fonds.

Le CÉDANT transmettra au CESSIONNAIRE toute demande qui lui parviendrait émanant des mandants ou concernant les lots objets desdits mandats.

A cet effet et pendant une durée de TRENTE (30) jours à compter de l'entrée en jouissance, le CÉDANT devra se tenir à la disposition du CESSIONNAIRE, sans obligation d'une présence effective et permanente au siège du fonds cédé, afin notamment de répondre à toutes les questions relatives à l'activité du fonds cédé, que le CESSIONNAIRE serait susceptible de lui poser.

ARTICLE 16 – SORT DES LOYERS D'AVANCE ET DU DEPOT DE GARANTIE

Le Cessionnaire devra rembourser au Cédant les loyers trop versés d'avance, dans la mesure où ils existeraient, et le dépôt de garantie versés par ce dernier au bailleur.

Par suite de ce remboursement, le Cessionnaire sera subrogé dans tous les droits du Cédant à ce sujet vis à vis du propriétaire bailleur.

Ce remboursement concernera notamment le remboursement du dépôt de garantie pour la somme de mille six cent euros (1.600€) et le loyer du 1^{er} au 10 mars 2023 pour la somme de cinq cents soixante-quinze euros (575€).

TR

De ces sommes ainsi payées, le CEDANT consent quittance, sous réserve de leur parfait encaissement.

DONT QUITTANCE

ARTICLE 17 – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du montant du prix convenu. Elles reconnaissent, en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 18 – FORMALITES/ PUBLICITE

Conformément à la loi du 17 mars 1909, modifiée par décret du 03 décembre 1987, la vente sera publiée aux frais du CESSIONNAIRE, sous forme d'extrait, dans le délai de 15 jours de la signature de l'acte définitif, dans un journal d'annonces légales, puis notifiée au greffe du Tribunal de commerce qui en assurera la publication au BODACC.

ARTICLE 19 – CONFIDENTIALITE

Le contenu des présentes est strictement confidentiel et ne peut être révélé à quiconque sans le consentement exprès des parties, à l'exception cependant des organismes dont dépend la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes.

Au cas où la cession ne se réaliserait pas, le CESSIONNAIRE s'engage à ne pas révéler ou utiliser pour son propre compte, toute information confidentielle relative au fonds objet des présentes.

ARTICLE 20 – SIGNIFICATION

La cession objet de la présente promesse sera signifiée conformément à l'article 1690 du Code Civil au bailleur des locaux où le fonds est exploité, et ce aux soins du cessionnaire, sauf dispense expresse du bailleur.

En l'espèce, le bailleur a dispensé le cessionnaire de toute signification de l'acte selon attestation sur 'l'honneur annexée au présent acte.

ARTICLE 21 – FRAIS / HONORAIRES

Les frais et droits des présentes ainsi que ceux de l'acte définitif seront à la charge exclusive du cessionnaire qui s'oblige à les payer.

Les frais et honoraires du séquestre du prix de vente, ainsi que ce éventuelle de mainlevées, radiation d'inscription, consignation et répartition du prix entre les créanciers s'il y a lieu, ainsi que tout autres frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale, son téléchargement exclusive du cédant qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 22 – DECHARGE DU REDACTEUR

Les parties aux présentes reconnaissent et déclarent :

- Avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le montant du prix, ainsi que les charges et conditions de la présente promesse ;
- Donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles dans la détermination des conditions du présent acte.
- Avoir été pleinement avisées de la faculté qui leur était offerte de se faire assister par leurs propres conseils.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile chacune en leur siège social respectif tels qu'indiqués en tête des présentes.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

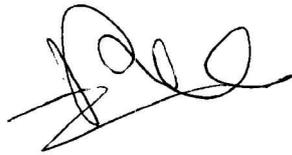
Pour le cas de contestations s'élevant au sujet de la présente promesse de cession, attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du siège du fonds vendu.

Fait en SEPT (7) exemplaires originaux, dont trois pour l'enregistrement.

A BORDEAUX

Et le 10 mars 2023

Pour le compte de l'EURL THOM'S
Représentée par son Gérant Monsieur Thomas REBIERE



Pour le compte de la SAS LITTLE DOUGHNUT SAINT REMI :
La société ALYPE en sa qualité de Président, elle-même représentée par ses Gérants
Emeline LE PEN et Antoine YAICH



Pour le Séquestre Cabinet d'avocat de Maître DYOT
Maître Bérénice DYOT



ANNEXES :

1. Bail commercial à effet du 10/07/2020
2. Etat des inscriptions sur le fonds
3. Renonciation du bailleur à son droit de préférence
4. Renonciation de la Commune à son droit de préemption
5. Dispense signification de l'acte du bailleur