

2 février

20

10



VENTE

de Fonds de Commerce

SARL Perfamilial

SARL Géral



M^e Dominique CINTAS et M^e Philippe DELAYE

Notaires associés

LA REOLE (Gironde)

Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial

réf : A 2009 07844 / PJO/DEL/SDB

L'AN DEUX MIL DIX
Le DEUX FEVRIER

Maître Philippe DELAYE, notaire associée de la Société civile professionnelle dénommée Dominique CINTAS et Philippe DELAYE, notaires associés d'une société civile professionnelle dont le siège est à LA REOLE (33190), soussignée,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

1) Vendeur

La société dénommée "SARL ARFAMILIAL",
Société à responsabilité limitée au capital de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2.500,00 €), dont le siège social est à GORNAC (33540), 1 lieu-dit "Lestang Le Tauzin, 33540 GORNAC, 1 lieudit , Lestang Le tauzin.

Identifiée sous le numéro SIREN 452 828 122, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 452 828 122.

Représentée aux présentes par :

Madame TILLIER Maryse, épouse de Monsieur ARFA, demeurant à LE PIAN SUR GARONNE (Gironde) 55 Grand Rue, agissant en vertu de sa qualité de gérante et d'associée de ladite société et d'une délibération ordinaire des associés de ladite société en date de ce jour.

**Ladite Société ci-après désignée "LE VENDEUR"
D'UNE PART**

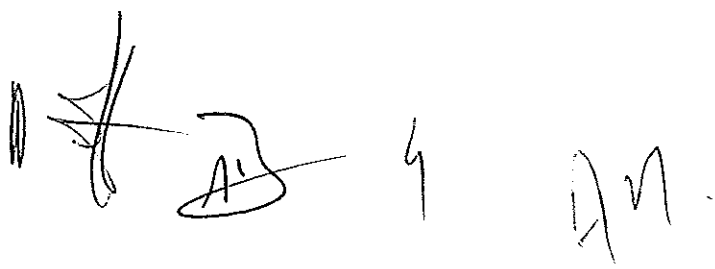
2) Acquéreur

La société dénommée "CEMAL",
Société à responsabilité limitée au capital de SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7.500,00 €), dont le siège social est à LA REOLE (33190), 41 rue Du Général Leclerc.

Identifiée sous le numéro SIREN 518 164 454, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 518 164 454.

Représentée par Monsieur BOUDALIL Abdallah, demeurant à LA REOLE (Gironde) 41 Avenue du Général Leclerc, agissant en qualité de gérant et unique associé de ladite société.

**Ladite Société ci-après désignée "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART**



présentes après avoir été certifié sincère et véritable par les parties et revêtu d'une mention constatant cette annexe.

Précision ici faite que des marchandises ont été cédées directement entre les parties ce jour hors la comptabilité du notaire soussigné.

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

OBSERVATION

Observation étant ici faite que le fonds objet des présentes constitue pour le vendeur un établissement principal pour lequel ce dernier est immatriculé en qualité d'exploitant sous les références indiquées plus haut.

URBANISME

Une lettre délivrée par la mairie de LA REOLE (Gironde) contenant divers renseignements d'urbanisme ainsi qu'un certificat de numérotage et d'alignement demeurent annexés aux présentes après mention.

DROIT DE PREEMPTION

Le fonds objet des présentes étant 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 L.214-1 du Code de l'urbanisme, et ledit fonds se trouvant à l'intérieur de ce périmètre, le notaire soussigné a notifié le projet de cession envisagé par le vendeur au maire de la commune, titulaire du droit de préemption.

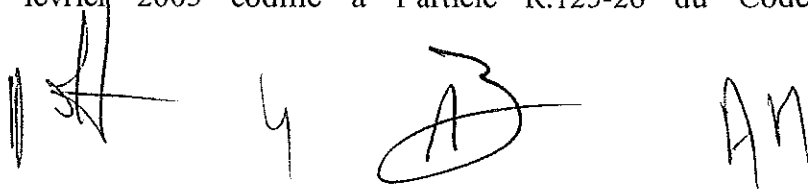
Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention, le titulaire du droit de préemption a fait savoir qu'il ne désirait pas exercer son droit de préemption. En conséquence, la présente cession peut être régularisée.

INFORMATION SUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

A titre d'information complémentaire, le vendeur déclare que le fonds objet des présentes est situé dans une zone :

- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé : *zone blanche du PERI de la Commune de LA REOLE*
- zéro de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Au surplus et bien que la production d'un tel état ne soit pas légalement requise dans le cadre de la cession d'un fonds de commerce ou artisanal, le vendeur a produit un état des risques conforme aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de

The bottom of the page contains four handwritten signatures or initials. From left to right: a stylized signature, the number '4', a signature that appears to be 'AB', and the initials 'AM'.

CHARGES ET CONDITIONS

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

Etat du fonds - L'acquéreur prendra le fonds vendu, avec les objets, mobilier et matériel le garnissant, dans l'état où le tout se trouve, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de celle ci-après fixée, pour quelque cause que ce soit, notamment pour cause de vétusté ou de dégradation des objets dépendant dudit fonds.

Eau - Gaz - Electricité - Téléphone - L'acquéreur fera son affaire personnelle et exécutera tous traités et abonnements pouvant exister pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone et en fera opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.

Assurances - L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes assurances relatives aux murs et au fonds contractées par le vendeur auprès de toutes compagnies.

Charges et conditions du bail - Loyers - L'acquéreur exécutera aux lieu et place du vendeur, à partir du jour de son entrée en jouissance toutes les charges et conditions du bail sus-énoncé ; il en acquittera exactement les loyers à leur échéance, et en fin de bail, faute de renouvellement, il fera son affaire personnelle de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger, en vertu des clauses dudit bail ou de tous états des lieux qui ont pu être dressés.

Dépôt de garantie - Remboursement au vendeur - L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur le montant du dépôt de garantie soit CINQ CENT EUROS (500,00€) que ce dernier à verser au bailleur lors de la signature du bail

Terme courant - L'acquéreur paiera le terme courant de loyer sans recours contre le vendeur.

Contributions - Taxes - Charges - L'acquéreur acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes, et autres charges de toutes natures auxquelles peut et pourra donner lieu l'exploitation du fonds et remboursera au vendeur le prorata calculé sur la période devant courir du jour de la prise de possession jusqu'au 31 décembre de l'année en cours, de la taxe professionnelle établie au nom du vendeur et acquittée par lui pour l'année entière.

Interdiction de concurrence - Le vendeur s'interdit expressément la faculté de créer ou faire valoir, directement ou indirectement, aucun fonds similaire en tout ou en partie à celui vendu, comme aussi d'être associé ou intéressé, même à simple titre de commanditaire, dans une activité de cette nature, pendant une durée de CINQ années, à compter de ce jour, et dans un rayon de DIX kilomètres à vol d'oiseau du

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'M'. To its right is a smaller signature that looks like 'H'. Further right, there is a signature that appears to be 'AB' with a horizontal line through it. On the far right, there are the initials 'AM'.

Lequel prix a été payé ce jour par la comptabilité du notaire soussigné à l'aide de deniers personnels à l'acquéreur à concurrence de TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000,00€) ce que reconnaît le cédant lui en donnant bonne et valable quittancé d'autant.

Dont quittance d'autant

CONDITIONS DU PAIEMENT A TERME

Quant au solde, soit la somme de CINQ MILLE EUROS (5.000,00€), l'acquéreur s'oblige à le payer au vendeur en VINGT TROIS (23) paiements égaux mensuels de DEUX CENT HUIT EUROS (208,00€) de capital chacun, et un paiement de DEUX CENT SEIZE EUROS (216,00€) dont le premier viendra à échéance le 05 mars 2010, le second le 05 Avril 2010 et ainsi de suite, de mois en mois, jusqu'au dernier paiement le 05 Février 2012.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêts.

Il est expressément convenu ce qui suit :

- Tous paiements en principal et intérêts auront lieu au siège social du vendeur.

- L'acquéreur pourra se libérer par anticipation, en totalité ou par fraction, sans préavis ni indemnité.

- Cette somme deviendra immédiatement et de plein droit exigible si bon semble au vendeur :

A défaut de paiement à son échéance exacte d'une seule fraction de capital et quinze jours après un simple commandement resté infructueux ;

En cas de faillite, redressement, liquidation judiciaire, cessation de paiement ou procédures similaires concernant l'acquéreur ;

En cas de revente totale ou partielle, amiable ou forcée, d'échange ou d'apport en société du fonds présentement vendu ;

- En cas d'inexécution d'une seule condition de la présente vente.

- Si l'acquéreur n'acquitte pas, dans le mois de leur échéance, les loyers de l'immeuble où le fonds grevé est exploité, les primes d'assurances et les impôts auxquels l'exploitation de ce fonds donne ouverture. Dans ce cas, l'exigibilité sera encourue huit jours après une simple mise en demeure faite par lettre recommandée, d'avoir à produire la justification du paiement de ces loyers, impôts et primes d'assurances, restée sans effet.

- En cas de revente du fonds avant la complète libération de l'acquéreur, celui-ci devra verser et remettre au vendeur, la totalité de la partie du prix de revente qui lui sera payée comptant et il sera tenu de déléguer audit vendeur, à due concurrence et par imputation sur les premières échéances, le solde du prix de cette revente.

En cas d'inexécution de cette clause, le solde du prix restant dû deviendra exigible de plein droit huit jours après une sommation restée infructueuse.

Lors de la libération complète de l'acquéreur, le vendeur pourra faire radier les inscriptions aux frais de ce dernier sans avoir même à lui en référer.

A cet effet, l'acquéreur fait dès maintenant au vendeur qui accepte, transport, en tant que de besoin, de cette indemnité, à concurrence du montant en principal, intérêts, frais et accessoires, de ce qui lui sera dû en vertu des présentes.

Notification des présentes, avec opposition au paiement de l'indemnité, sera faite, aux frais de l'acquéreur, à la compagnie sus-désignée et à toutes autres s'il y a lieu.

Les paiements, le cas échéant, pourront être faits au vendeur, sur ses simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'acquéreur.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'EVICITION

A titre de supplément de garantie du solde du prix de la présente vente, en principal, intérêts, frais et accessoires, l'acquéreur cède, délègue et transporte au vendeur, qui accepte, toutes les indemnités qui pourront lui être dues en vertu de la législation sur les baux commerciaux dans le cas de non renouvellement de bail de la part du propriétaire de l'immeuble dans lequel est situé le fonds vendu.

Le cas échéant, le vendeur sera subrogé dans tous les droits et actions de l'acquéreur à ce sujet, et pourra toucher seul et sur ses simples quittances le montant des indemnités dont il s'agit, jusqu'à concurrence de ce qui lui sera alors dû en principal, intérêts, frais et accessoires.

Pour faire signifier le présent transport au propriétaire de l'immeuble, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie authentique des présentes.

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

La somme de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35.000,00 €) payée comptant, dont il a été parlé plus haut sous le titre "Paiement du prix", a été à l'instant même remise par le vendeur, du consentement de l'acquéreur, entre les mains de :

Madame JOLIVET Martine, comptable notarial à LA REOLE (gironde) 19 rue Numa Ducros, y demeurant en cette qualité,

Ici présent et intervenant, qui le reconnaît et consent à en demeurer chargé, à titre de séquestre dépositaire, dans les conditions suivantes :

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

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

A titre d'information complémentaire, il est ici précisé que ce délai légal est fixé, conformément aux dispositions des articles 201 et 1684 du Code général des impôts, à cinq mois et demi à compter de la signature des présentes.

S'il survient des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers sur le fonds, le séquestre pourra employer la somme détenue par lui au paiement des sommes dues et à celui de tous frais et accessoires. Tous pouvoirs nécessaires lui sont dès maintenant donnés à cet effet. Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des Dépôts et Consignations, les sommes et valeurs se trouvant entre ses mains, comme tiers nanti conformément à l'article 2076 du Code civil, à la

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. On the left, a signature that appears to be 'J. Jolivet'. To the right, the initials 'AB' and 'AM' are written in a stylized, cursive manner.

Pour la période du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008 - Bénéfices : SIX MILLE NEUF CENT DIX-NEUF EUROS ET CINQ CENTIMES (6.919,05 €).

Pour la période du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2009 - Bénéfices : non encore déterminés.

Sur les livres de comptabilité - Les parties et spécialement l'acquéreur, reconnaissent avoir connaissance de l'article L.141-2 du Code de commerce prescrivant le visa et l'inventaire des livres de comptabilité se rapportant à l'exploitation des fonds cédés.

Ces livres ont fait l'objet d'un inventaire signé par les parties et dont un exemplaire a été remis à chacune d'elles ainsi qu'elles le reconnaissent.

Le vendeur s'oblige, conformément à l'article L.141-2 du Code de commerce, à mettre les livres dont il est fait mention ci-dessus à la disposition de l'acquéreur pendant trois ans à partir de son entrée en jouissance du fonds.

Sur les privilèges et nantissements - Le fonds vendu n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement.

Sur la capacité - En outre, le vendeur déclare :

Que le fonds vendu n'est sous l'effet d'aucune mesure judiciaire ou administrative de nature à en interdire l'exploitation.

Que l'immeuble dans lequel le fonds est exploité n'est pas frappé d'expropriation.

L'acquéreur déclare :

Qu'il n'a encouru aucune condamnation, déchéance ou sanction prévue par les articles L.128-1 et suivants du Code de commerce

Qu'il a en outre parfaitement connaissance des conditions relatives à l'exercice de l'activité entraînée par cette acquisition et faire son affaire personnelle de tous agréments, autorisations, diplômes et autres, nécessaires à cette exploitation.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes sont à l'instant intervenus :

Monsieur DUBOS Jean Guy, retraité et Madame COURREGES Pierrette, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à SAZVIGNAC (33124) Aux Gavachots, usufruitiers, et Mademoiselle DUBOS Marie France, laborantine, demeurant à TALENCE (33400) Résidence les Harmonies, 64 rue Lamartine bâtiment B appartement 46, nue propriétaire,

Non présents mais représentés par Mademoiselle DETRIEUX Delphine, clerc de notaire à LA REOLE (gironde) y demeurant en cette qualité,

Agissant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de procurations sous seing privé demeurées annexées aux présentes après mention,

En qualité de mandataire du bailleur des locaux dans lesquels le fonds vendu est exploité, et ci-après dénommé le bailleur,

Lequel, es-qualité, après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture qui vient de lui en être donnée, a déclaré :

- Agréer la cession de droit au bail qui résulte des présentes et accepter l'acquéreur comme nouveau locataire.



Administration fiscale - En conformité avec les articles 201 et 1684 du Code général des impôts, la présente vente sera notifiée par les soins du Notaire soussigné à l'administration fiscale dont dépend le fonds.

U.R.S.S.A.F. - La présente vente sera en outre notifiée à l'Union de Recouvrement des cotisations de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales, dite U.R.S.S.A.F.

Déclaration du contrat de vente à crédit - Le présent contrat de vente à crédit sera déclaré aux services fiscaux sur imprimé numéro 2062, par le Notaire soussigné.

Déclaration des intérêts - Le montant des intérêts perçus par le vendeur sur la partie du prix payable à terme sera déclaré chaque année aux services fiscaux sur imprimé numéro 2561, par les soins du Notaire soussigné, à moins que le vendeur n'opte pour le prélèvement libératoire.

Réquisition d'état - Les états relatifs aux inscriptions pouvant grever le fonds, seront requis à compter du seizième jour des présentes.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation. En outre, le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs, à l'acquéreur, qui pourra s'en faire délivrer à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile en l'étude du Notaire soussigné.

Spécialement pour la validité des inscriptions à prendre, et pour les oppositions éventuelles, domicile est élu dans le ressort du Tribunal de commerce de la situation du fonds en l'étude du notaire soussigné, Maître Philippe DELAYE.

