

CESSION DE FONDS DE COMMERCE**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Monsieur Gérard ELIND, né le 9 août 1948 à Lille (59), de nationalité française, demeurant 44 rue des Renardeaux 33700 MERIGNAC, immatriculé auprès du Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro A 318 643 186,

Et Madame Jeanine ROGUES, née le 28 juin 1949 à Milly (50), de nationalité française, demeurant 44 rue des Renardeaux 33700 MERIGNAC,

Tous deux mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître LE PANSE, notaire à Villeneuve l'Archevêque, le 7 octobre 1971, préalable à leur union célébrée à la Mairie de Lailly, le 9 octobre 1971,

Ci-après dénommés « le Cédant »,
D'une part

ET

La Société MOUSSAKA, société à responsabilité limitée au capital de 7.600 Euros, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro B 448 552 455, dont le siège est situé 245 rue Turenne 33000 BORDEAUX, dûment représentée aux présentes par ses co-gérants : Monsieur Julien CRUEGE et Madame Myriam CRUEGE,

Ci-après dénommée « le Cessionnaire »,
D'autre part

EL
IE

JC CS

IL EST RAPPELE AU PREALABLE :

1/ que Monsieur Gérard ELIND exploite un fonds de commerce de Restaurant à Bordeaux (33000) 245 rue Turenne, pour lequel il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro A 318 643 186,

2/ que les parties ont signé, le 14 avril 2003, un acte de cession de fonds de commerce dont l'objet est décrit ci-dessus, appartenant à Monsieur ELIND sous les conditions suspensives suivantes :

- apport de la preuve de l'absence de sûreté grevant le fonds par le vendeur,
- obtention d'un prêt de 99.091,86 €uros au taux maximum de 8 % et d'une durée ne pouvant être inférieure à 84 mois,
- réitération de la promesse dans un acte définitif et ce avant le 31 mai 2003.

3/ les parties se proposent de réitérer la promesse de cession du fonds de commerce à la société MOUSSAKA et de dresser l'acte définitif de la vente, toutes les conditions suspensives ci-avant énumérées étant remplies.

EN CONSEQUENCE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :**Article 1 - VENTE - DESIGNATION**

Le Cédant vend par les présentes au Cessionnaire qui accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et dans les termes et conditions ci-après stipulées, son fonds de commerce, situé 245 rue Turenne 33000 BORDEAUX, pour lequel il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux, sous le n°A 318 643 186 et comprenant :

- l'enseigne, la clientèle et l'achalandage y attachés, ainsi que le bénéfice de tous les traités, conventions marchés passés avec tous tiers, concernant cette branche d'activité,
- le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation du fonds, décrits et estimés article par article dans un état dressé contradictoirement par les parties et ci-après annexé,
- le droit au bail du local commercial où est exploité le fonds de commerce présentement vendu tel qu'il est décrit ci-après,
- la licence « Restaurant » attachée au fonds de commerce, délivrée en 1993.

Tel que ce fonds existe, avec tous ses éléments corporels et incorporels sans aucune exception ni réserve.

E G
I E

TC CS

Article 2 – ENONCIATION DU DROIT A L'OCCUPATION DES LIEUX

Le droit à l'occupation des lieux dans lequel est exploité le fonds de commerce présentement cédé, résulte d'un contrat de bail commercial en date du 15 janvier 1993, aux termes duquel la « SCI du 245 rue Turenne », propriétaire, a consenti un bail commercial pour une durée de neuf ans se terminant le 15 janvier 2002.

Le loyer a été fixé à 93.600 F par an soit 14.269,23 €. Outre ce loyer, le preneur rembourse au bailleur sa quote part des charges qui seront payées au moyen d'une provision de 1.500 F par trimestre soit 228,67 €, en même temps que chaque échéance du loyer et feront l'objet d'une régularisation à la fin de chaque exercice comptable de la SCI.

Le cessionnaire déclare, avoir reçu du cédant, une copie du contrat de bail signé le 15 janvier 1993, et avoir pris connaissance des charges, clauses et conditions dudit contrat ; en conséquence, les parties dispensent expressément le rédacteur de l'acte de les rappeler.

Le propriétaire a été informé de la présente cession et sera destinataire d'un exemplaire enregistré de l'acte définitif de cession, le Cédant étant également associé dans la SCI, propriétaire des murs.

Les parties signent concomitamment à la présente, le bail commercial tel que décrit dans l'acte de cession sous conditions suspensives signé le 14 avril 2003.

Article 3 - DECLARATIONS

En application de l'article L. 141-1 du Code de commerce, le Cédant fait les déclarations suivantes :

3-1 Origine de propriété

Le Cédant déclare être propriétaire du fonds de commerce, objet des présentes, pour l'avoir acquis de Monsieur et Madame GAUDIN, suivant acte authentique du 20 janvier 1993, passé en l'Etude de Maître AUJAY et Maître RAMONATXA, Notaires à Mérignac.

3-2 Inscriptions

Le Cédant déclare que le fonds de commerce présentement cédé est grevé d'une inscription de privilège de vendeur et de nantissement au profit de la CRCAM de la Gironde pour un montant de 91.469,41 €, mainlevée de cette garantie sera remise au Cessionnaire dans un délai maximum de un mois à compter de ce jour.

EG
JE

YC CS

3-3 Chiffres d'affaires et bénéfices commerciaux

Le Cédant déclare que les chiffres d'affaires et les bénéfices commerciaux réalisés dans le fonds de commerce cédé au cours des trois dernières années sont les suivants :

- *Chiffres d'affaires hors taxes :*

- pour la période du 01/01/00 au 31/12/00	101.194 €
- pour la période du 01/01/01 au 31/12/01	100.836 €
- pour la période du 01/01/02 au 31/12/02	91.037 €

- *Bénéfices commerciaux :*

- pour la période du 01/01/00 au 31/12/00	31.384 €
- pour la période du 01/01/01 au 31/12/01	33.453 €
- pour la période du 01/01/02 au 31/12/02	35.535 €

Pour la période du 01/01/03 au 31/03/03, le Cédant déclare que le chiffre d'affaires est évalué à la somme de 24.673 €.

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

Sa comptabilité est tenue par le Cabinet Michel CAIGNET, 9 rue Claude Bernard 33200 Bordeaux, expert comptable.

3-4 Autres déclarations

Le Cédant déclare en outre :

- satisfaire à ce jour à toutes les réglementations et autorisations administratives nécessaires à son activité notamment sur l'hygiène, le sanitaire et la sécurité incendie et électricité, concernant le fonds vendu, en sorte que l'acquéreur ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet.

- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure administrative ou judiciaire interdisant l'exploitation du fonds vendu.

- qu'il exploite le fonds régulièrement et sans discontinuité depuis sa création et qu'il est à jour de ses loyers et de toutes ses obligations vis à vis du propriétaire qui ne peut en conséquence se prévaloir d'aucun manquement au bail lui permettant de le résilier sans indemnité.

EG
JF

TC CS

- que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds vendu et à sa jouissance paisible par le Cessionnaire, notamment par suite de mise sous sauvegarde de justice, de mise en curatelle ou en tutelle, de redressement ou liquidation judiciaires, de cessation de paiement ou de faillite personnelle, de confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel le fonds est exploité n'est frappé d'aucune servitude susceptible de nuire à l'exercice normal du commerce exploité dans le fonds cédé ;
- qu'à sa connaissance l'immeuble où le fonds est exploité n'est concerné par aucune disposition d'urbanisme susceptible de nuire à l'exercice normal du commerce exploité dans le fonds cédé ;
- qu'il n'existe pas de personnel salarié dans l'établissement ;
- que l'immeuble dans lequel le fonds est exploité n'est pas frappé d'expropriation ;
- qu'il a rempli normalement ses obligations contractuelles professionnelles et légales ;
- que le matériel, le mobilier, les installations, les aménagements du fonds de commerce sont en bon état de marche et de fonctionnement, notamment celles de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone ;
- qu'il n'existe aucune procédure de saisie susceptible d'être exercée sur le matériel objet des présentes.

Le Cessionnaire déclare :

- se satisfaire des déclarations du Cédant et dispenser celui-ci de la production d'un certificat d'urbanisme ;
- n'avoir jamais fait l'objet d'une condamnation pénale ni de sanction civile ou administrative de nature à lui interdire l'exercice d'une activité commerciale.
- avoir pris connaissance par la remise d'une copie qui lui en a été faite dès avant ce jour, du constat d'amiante établi par la société BUREAU DE CONTROLE GIRONDIN à Cenon, le 16 octobre 2002 et du rapport d'analyse établi par la société APAVE SUD à Artigues, le 23 septembre 2002 ;
- qu'il n'a encouru aucune condamnation, déchéance ou sanction prévue par la loi du 20 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ;

CE
JE

T/C

- 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 ;
- avoir apprécié le matériel, le mobilier, les installations et les aménagements du fonds de commerce sus-désigné et accepter de les prendre en l'état en cas de réalisation des présentes et en faire son affaire personnelle ;
- qu'il connaît parfaitement les conditions d'exploitation du fonds.

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent enfin, que, conformément à l'article L. 141-2 du Code de commerce, les livres de comptabilité se référant aux trois dernières années d'exploitation ont été visés préalablement à l'acte définitif constatant la réalisation des conditions suspensives.

Les parties et spécialement l'acquéreur, reconnaissent avoir pris 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 du fonds cédé.

Ces livres feront l'objet d'un inventaire signé par les parties et dont un exemplaire sera remis à chacune d'elles.

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.

A ce sujet, le vendeur déclare :

- que les livres comptables du fonds cédé ont toujours été tenus en bonne et due forme selon les pratiques habituelles et donnent une vue exacte sur la situation du fonds et ses activités ;
- que toutes les informations financières relatives au fonds cédé ont été communiquées par le vendeur à l'acquéreur et ont été préparées conformément aux principes commerciaux et comptables usuels et ne sont ni incorrects ni susceptibles d'induire en erreur.

Article 4 - TRANSFERT DES DROITS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

Le Cessionnaire a, ce jour, la pleine propriété du fonds de commerce cédé objet des présentes ainsi que la jouissance par la prise de possession réelle et effective.

EG
JE

1/K CS

Article 5 - CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes :

Pour le Cédant :

- de régler toutes dépenses, charges et débours nés de l'exploitation du fonds cédé jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire ;
- de garantir conformément au droit commun à son acheteur, notamment en application des articles 1641 et suivants du Code civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, la consistance du bail, les chiffres d'affaires et les bénéfices commerciaux pour les trois dernières années d'exploitation ;
- de tenir les livres de comptabilité à la disposition du Cessionnaire pendant trois ans à compter du jour de l'entrée en jouissance ;
- de remettre au Cessionnaire tous les titres de propriété, les polices d'assurances, et généralement, tous actes et documents en sa possession concernant le fonds de commerce objet de la présente cession ;
- de rembourser au Cessionnaire toutes charges que celui-ci viendrait à payer, afférentes à une période antérieure à l'entrée en jouissance ;
- de signer tous avenants de transfert des contrats et polices existant actuellement et, notamment, de prêter son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique n°05.56.81.97.86 profite à son successeur ;
- de remettre les clés, de libérer et faire libérer de tous objets encombrants non affectés à l'exploitation des locaux où est exploité le fonds dont s'agit pour le jour de la prise de possession ainsi que ses annexes ;
- de faire son affaire personnelle de la résiliation, à ses frais, de tous contrats de fournitures de marchandises ou prestations de services qui pourraient exister concernant le fonds vendu, le Cessionnaire ne s'obligeant à reprendre que les contrats expressément acceptés par lui.

A ce sujet, il déclare :

- qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestation de services, ni aucun contrat de publicité ou de gardiennage ;
- qu'il n'a souscrit aucun contrat de crédit bail, leasing ou lease-back, ni de location pour du matériel servant actuellement à l'exploitation du fonds.

EG
JE

TK CS

Pour le Cessionnaire :

- de prendre le fonds de commerce cédé, avec tous les éléments en dépendant, dans l'état où le tout se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais fonctionnement ou vétusté des installations, dans la mesure où les déclarations faites au présent acte par le Cédant se révéleront exactes ;
- d'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et autres charges de toute nature auxquels peut ou pourra donner lieu l'exploitation du fonds, et ce, même si ces impôts et charges étaient encore au nom du Cédant, et de faire son affaire personnelle de tous règlements de Ville ou de police relatifs à l'exploitation dudit fonds, de manière que le Cédant ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet ; la taxe professionnelle dont l'avis d'imposition sera adressé en décembre 2003 sera répartie entre le cédant et le cessionnaire au prorata temporis ;
- de faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats d'assurances en cours et, dans le second cas, de souscrire des contrats d'assurances avec des compagnies notoirement solvables et offrant des garanties au moins identiques à celles prévues dans les contrats conclus par le Cédant ;
- de faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat de maintenance des extincteurs ;
- de recevoir à partir du jour de l'entrée en jouissance, la correspondance adressée au nom du Cédant au siège du fonds vendu, mais de remettre à ce dernier sa correspondance personnelle et ce, sans délai ;
- de payer exactement le prix convenu, ainsi que tous frais, droits et honoraires et ceux qui en seraient la suite et la conséquence.

Article 6 – INTERDICTION DE SE RETABLIR – CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Monsieur Gérard ELIND s'interdit à compter de ce jour et pendant une durée de deux années et dans un rayon de cinq kilomètres autour du fonds cédé, de tenir, créer, s'intéresser directement ou indirectement par l'intermédiaire de toutes sociétés, groupements, entreprises ou membres de son groupe familial, aux activités de Restaurant, à peine de dommages et intérêts envers le Cessionnaire. Le Cédant s'oblige à faire respecter cette obligation de non-concurrence à tout successeur ou ayant droit total ou partiel sur le fonds de commerce.

EL
IND

TC CS

Article 7 - PRIX DE LA CESSION

7-1 Désignation

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE QUATRE VINGT ONZE EUROS ET QUATRE VINGT SIX CENTIMES (99.091,86 €)**, s'appliquant comme suit :

- aux éléments incorporels, pour la somme de **QUATRE VINGT ONZE MILLE SOIXANTE DEUX EUROS ET QUARANTE ET UN CENTIMES (91.062,41 €)**

- aux éléments corporels, pour la somme de **HUIT MILLE VINGT NEUF EUROS ET QUATRANTE CINQ CENTIMES (8.029,45 €)**,

Les marchandises en stock dans le fonds de commerce, ne sont pas comprises dans la présente cession. Elles feront l'objet d'un inventaire et d'une facture séparée avec mention de la TVA.

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

7-2 Paiement du prix

Le prix de cession est payé ce jour comptant au moyen d'un chèque établi à l'ordre de la CARPA.

Ce chèque est déposé ce jour sur le compte CARPA de Maître Marie-Christine LAFARGUE WILD, Avocat à la Cour. Passé le délai légal, il sera procédé à un virement sur un compte bloqué, ouvert au nom du Cédant, à la Caisse Régional de Crédit Agricole, désigné d'un commun accord entre les parties, séquestre.

Le Cédant quittancera le paiement du prix et subrogera le prêteur dans son privilège de vendeur dans le contrat de prêt reçu par l'Etude BAZIADOLY - CABROL - LOURAU, notaires associés à Mérignac.

Le Cessionnaire déclare que la somme qu'il vient de payer lui provient d'un emprunt qu'il a contracté auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Nord, Agence Paul Doumer à Bordeaux.

7-3 Séquestre

Les soussignés conviennent de désigner en qualité de séquestre du prix de la vente du fonds de commerce une Caisse Régionale de Crédit Agricole.

6
E
T
E

7C CT

Article 8 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige dans l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, entre le Cédant et le Cessionnaire, le tribunal compétent est celui du ressort dans lequel est exploité le fonds cédé, soit les tribunaux de Bordeaux.

Article 9 - DECLARATIONS FISCALES

Le Cédant devra, dans les dix jours suivant la première publication de la présente cession, notifier les présentes aux administrations des impôts.

Conformément aux dispositions de l'instruction 3A-6-90, publiée au B.O. du 22-2-1990, la cession des biens mobiliers d'investissement est dispensée de taxation à la T.V.A.

Le Cessionnaire soumettra à la T.V.A. les cessions ultérieures des biens mobiliers d'investissement et procèdera, le cas échéant, aux régularisations prévues par les articles 210 et 215 de l'Annexe II au Code général des impôts qui auraient été exigibles si le Cédant avait continué à utiliser le bien.

Le Cessionnaire adressera une déclaration en double exemplaire aux services des impôts dont il relève.

Article 10 - DISPOSITIONS DIVERSES

10-1 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile :

- le Cédant, à son siège social tel que mentionné en tête des présentes,
- le Cessionnaire, à son siège social tel que mentionné en tête des présentes,
- Pour les oppositions, à la Compagnie Juris Consultants Société d'Avocats, 197 Rue des Orangers, BP 222 – 33021 BORDEAUX Cedex,
- Pour la correspondance à la Caisse Régionale de Crédit Agricole désignée séquestre du prix d'un commun accord par les parties,
- Pour le timbre à la Compagnie Juris Consultants Société d'Avocats, 197 Rue des Orangers, BP 222 – 33021 BORDEAUX Cedex

Handwritten signature/initials

Handwritten initials: MC and CJ

10-2 Formalités

Le Cessionnaire exécutera, dans les délais légaux, les formalités de publicité prévues par les articles 141-12 et suivants du Code de commerce.

Les formalités de radiation du Cédant et de modifications du Cessionnaire au Registre du commerce devront être effectuées dans les deux mois suivants la signature de l'acte définitif de cession.

Si l'accomplissement de ces formalités de publicité révèle sur le fonds de commerce des inscriptions de privilèges ou des oppositions sur le prix pratiqué à la requête de créanciers, le Cédant sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la notification qui en sera faite au domicile ci-dessus élu.

Le Cessionnaire fera en outre remplir, si bon lui semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des inscriptions de privilège de vendeur et de nantissement dont la radiation n'aurait pas été opérée dans le délai ci-dessus ; les frais engagés alors seraient supportés par le Cédant.

10-3 Frais - Pouvoirs

Les frais et droits des présentes et de leurs suites sont à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige.

Chaque parties fera son affaire personnelle des honoraires de son conseil.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour effectuer toutes formalités.

10-4 Affirmation de sincérité

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

Fait à Bordeaux, le 26 mai 2003,
En deux exemplaires

Monsieur Gérard ELIND

Madame Jeanine ELIND

La SARL MOUSSAKA
Représentée par Mr et Mme CRUEGE