

ACTE DE CESSIION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- La société **CASALYS**, société par actions simplifiée au capital de 300 000 EUR, dont le siège est à 68260 KINGERSHEIM - 90, rue de Guebwiller, et qui est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Mulhouse sous le numéro 808 243 950,

Représentée par Monsieur Christophe RAPP, Président de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare expressément.

**Ci-après dénommée « Le VENDEUR »
D'UNE PART**

- La société **CROZALY**, société à responsabilité limitée au capital de 30 000 EUR, dont le siège est à 06 210 MANDELIEU LA NAPOULE, Zone Industrielle les TOURRADES, et qui est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES, sous le numéro 841 381 239,

Représentée par Monsieur Bernard SAMUEL, Gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare expressément.

**Ci-après dénommée « L'ACQUEREUR »
D'AUTRE PART**

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par acte en date des 9 et 17 août 2018, les parties se sont rapprochées afin de conclure un protocole de cession de fonds de commerce, objet des présentes sous diverses conditions suspensives, dont les parties constatent, ce jour, la levée :

1) Purge du droit de préemption au profit de la Commune de Mandelieu-La-Napoule sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et sur celles des baux commerciaux conformément aux dispositions de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme, (**annexe 10**).

2) Justification par le VENDEUR de l'information de ses salariés dans les conditions prévues aux articles L 141-23 et suivants du Code de Commerce, (**annexe 6 bis**).

3) Accord de la société UCEM (Union Commerciale pour l'Equipement Mobilier) en ce qui concerne le transfert, au profit de l'ACQUEREUR, du contrat d'enseigne CROZATIER, pour une durée minimum de une année à compter du 01 septembre 2018 (ou conclusion d'un nouveau contrat au bénéfice de l'ACQUEREUR), (**annexe 9**).

4) Obtention par l'ACQUEREUR d'un ou plusieurs prêts d'un montant global de cent cinquante mille euros (150 000 EUR), auprès de tout établissement de son choix.

5) Signature par le VENDEUR des avenants de renouvellement de chacun des baux commerciaux visés aux Titres 1 et 2 des présentes et information préalable de chacun des Bailleurs de la cession de fonds de commerce objet des présentes, (**annexes 1, 2 et 3**).

Les parties constatent ou, le cas échéant, réputent que les conditions sont levées.

Les parties ont donc convenu de réitérer l'ensemble de leurs engagements et c'est en l'état qu'intervient la présente cession.

IL A DONC ETE CONVENU CE QUI SUIVIT :

Par les présentes, la société CASALYS, soussignée de première part, représentée par Monsieur Christophe RAPP ès-qualité, cède, sous les garanties ordinaires et de droit et autres visées ci-après, au profit de la société CROZALY, soussignée de seconde part, représentée par Monsieur Bernard SAMUEL ès-qualité, qui accepte, le fonds de commerce ci-après désigné de commercialisation de meubles et d'articles de décoration et/ou artistiques connu sous l'enseigne « CROZATIER », sis et exploité à partir de son établissement à 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE - Zone industrielle les Tourrades ;

Fonds de commerce pour lequel la société CASALYS est :

- inscrite sous le numéro d'identification (*SIREN*) 808 243 950
- identifiée à l'INSEE sous le numéro SIRET 808 243 950 00025
- immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Mulhouse sous le numéro 808 243 950.

Il est précisé ici :

- que la société CASALYS exploite par ailleurs pareils fonds de commerce de commercialisation de meubles et d'articles de décoration et/ou artistiques connus sous l'enseigne « CROZATIER », sis et exploités à :

- . 95460 EZANVILLE - Route de Domont - 1, Route Nationale
- . 67550 VENDENHEIM - 6, rue des Emplettes
- . 68260 KINGERSHEIM - 90, rue de Guebwiller ;

- qu'en conséquence, la présente cession de fonds de commerce ne concerne que le fonds de commerce sis et exploité à partir de l'établissement de MANDELIEU-LA-NAPOULE, à l'exclusion des fonds de commerce exploités à partir des établissements d'EZANVILLE, VENDENHEIM et KINGERSHEIM.

TITRE I - DESIGNATION DES ELEMENTS CEDES

1. Eléments incorporels cédés

Les éléments incorporels cédés par le VENDEUR comprennent :

- L'enseigne « CROZATIER », la clientèle et l'achalandage y attachés.

- Le droit à la jouissance des locaux d'exploitation sis à 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE - Zone industrielle les Tourrades, comprenant les lots n°2, 2B et 12, ainsi que les lots n°2020, n°2021, n°2022, n°2023, n°2024, n°2025, n°2026, n°2027, n°156, n°157, n°158, n°159 et n°160 (13 parkings), tels qu'ils résultent à ce jour :

. concernant le lot n°2, ainsi que les lots n°2020, n°2021, n°2022 et n°2023 (4 parkings), d'un bail commercial conclu le 17 février 1995, modifié par avenant en date du 10 avril 2003 et renouvelé successivement avec effet à compter du 29 septembre 2008 et du 29 septembre 2017, entre Monsieur et Madame Dominique et Inès ALICE (*aux droits desquels est venu Monsieur Denis ALICE*) et la société S.A. BARNI (*aux droits de laquelle est venue en dernier lieu la société CASALYS*) ; le tout formant l'**annexe 1** au présent acte

. concernant le lot n°2B, ainsi que les lots n°2024, n°2025, n°2026 et n°2027 (4 parkings), d'un bail commercial conclu le 16 mai 1990, et renouvelé successivement avec effet à compter du 29 septembre 2008 et du 29 septembre 2017, entre Monsieur et Madame Dominique et Inès ALICE (*aux droits desquels est venu Monsieur Denis ALICE*) et la société MM (*aux droits de laquelle est venue en dernier lieu la société CASALYS*) ; le tout formant l'**annexe 2** au présent acte

. concernant le lot n°12, ainsi que les lots n°156, n°157, n°158, n°159 et n°160 (5 parkings), d'un bail commercial conclu le 01 décembre 1989, renouvelé successivement avec effet à compter du 01 décembre 2008 et du 01 décembre 2017, entre Madame Ginette PAGANO et la société MM (*aux droits de laquelle est venue en dernier lieu la société CASALYS*) ; le tout formant l'**annexe 3** au présent acte.

- Le droit à la ligne téléphonique/internet dont le numéro d'appel est le 04 93 48 99 03, sous réserve d'obtenir l'accord de transfert de ce numéro auprès du fournisseur, à l'exclusion expresse du droit à la ligne de télécopie.

- Le bénéfice et la charge des contrats dont la liste forme l'**annexe 4** au présent acte ainsi que des garanties ; étant précisé ici que le transfert du contrat d'enseigne CROZATIER a été accepté par la société UCEM par courrier en date du 21 août 2018, (**annexe 9**).

2. Eléments corporels cédés

Les éléments corporels cédés comprennent l'ensemble des logiciels servant à l'exploitation du fonds de commerce, objet du présent acte, et figurant sur la liste formant l'**annexe 5** au présent acte.

3. Stocks de marchandises

Il a été procédé le 31 août 2018, à un inventaire physique contradictoire entre les parties, ainsi qu'à une valorisation des stocks qui garnissent le fonds de commerce, objet du présent acte, à la date d'entrée en jouissance, soit le 01 septembre 2018 ; ce stock est acquis par l'ACQUEREUR ce jour et réglé en sus du prix de cession principal comme précisé ci-après, (annexe 11).

Il expressément convenu que les stocks ont été valorisés au prix d'achat hors taxes de la référence portée sur les factures du fournisseur.

* *
*

Tels au surplus que le fonds de commerce et éléments dudit fonds se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve.

TITRE II - DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

1. Origine de propriété

Le VENDEUR déclare être propriétaire du fonds de commerce, objet du présent acte, consécutivement à la fusion par voie d'absorption, avec effet rétroactif à compter du 01 janvier 2017, de la société MAISON CROZATIER CANNES, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 EUR, dont le siège était fixé à 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE - Zone Industrielle Les Tourrades, et qui était immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Cannes sous le numéro 808 404 529.

2. Déclarations relatives aux baux des locaux actuels d'exploitation

2.1. Les locaux d'exploitation du fonds de commerce, objet du présent acte, consistent en un ensemble immobilier sis à 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE - Zone industrielle les Tourrades - Bâtiment B, comprenant les lots n°2 et 2B, ainsi que les lots n°2020, n°2021, n°2022, n°2023, n°2024, n°2025, n°2026 et n°2027 (8 parkings), propriété de Monsieur Denis ALICE (*venu aux droits de Monsieur et Madame Dominique et Inès ALICE*), le lot n°12, ainsi que les lots n°156, n°157, n°158, n°159 et n°160 (5 parkings), propriété de Madame Ginette PAGANO.

2.2. L'ensemble immobilier à usage commercial, sis à 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE - Zone industrielle les Tourrades, comprend :

- bâtiment d'une surface globale actuelle de 1 740 m² environ (lots 2, 2B et 12), comprenant au rez-de-chaussée, un magasin, ainsi qu'une mezzanine.
- treize parkings (lots n°2020, n°2021, n°2022, n°2023, n°2024, n°2025, n°2026, n°2027, n°156, n°157, n°158, n°159 et n°160).

2.3. Le lot n°2, ainsi que les lots n°2020, n°2021, n°2022 et n°2023 (4 parkings) sont actuellement loués au VENDEUR par Monsieur Denis ALICE (*venu aux droits de Monsieur et Madame Dominique et Inès ALICE*) en vertu d'un bail commercial établi sous signature privée en date à Le Cannet du 17 février 1995, modifié par avenant en date du 10 avril 2003, et renouvelé successivement avec effet à compter du 29 septembre 2008 et du 29 septembre 2017.

Le bail précité a été renouvelé en dernier lieu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 29 septembre 2017.

Le loyer annuel, fixé initialement à 172 800 FRF hors taxes, porté à la somme de 79 895 EUR H.T. à compter du 29 septembre 2008, s'établit à ce jour à quatre-vingt-seize mille six cent quatre-vingt-douze euros et soixante-cinq centimes hors taxes (96 692,65 EUR H.T.), payable mensuellement et d'avance.

Le dépôt de garantie versé par le VENDEUR s'est élevé à 32 811,06 EUR.

Le bail a en outre été consenti et accepté sous diverses charges et conditions dont l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance (*pour avoir fait lecture de toutes les dispositions du bail et de son avenant ci-annexé avant la signature du présent acte*), et notamment sous les dispositions suivantes :

« ARTICLE 3 - DUREE :

.....
Conformément aux statuts des baux commerciaux, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.
..... »

« ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES :

Le PRENEUR devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux Articles 1728 et 1729 du Code Civil et pour l'usage et la destination suivante :

- *activité et usage exclusif de l'équipement de la maison, de la personne, du bricolage.*

A l'exclusion de tout autre usage ou activité et sans pouvoir exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du BAILLEUR en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble.

Le PRENEUR sera absolument responsable des conditions d'exercice de son activité et de son comportement personnel, et de toutes les conséquences de cette activité et de ce comportement, que ces conséquences proviennent, par exemple, du bruit, des odeurs, des trépidations, de l'occupation, de l'encombrement, des règlements de police ou sanitaires, des exigences législatives, réglementaires ou administratives ou de toutes autres causes ».

« ARTICLE 6 - ENTRETIEN :

Le PRENEUR aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail, le BAILLEUR n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'Article 606 du Code Civil.

Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces et vitres et notamment assurer régulièrement le graissage des portes et fenêtres, de façon à garantir leur bon fonctionnement, ainsi que les rideaux manuels.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR, mais qui seraient nécessitées soit par défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble ».

« ARTICLE 11 - ASSURANCES :

Le PRENEUR, la société d'exploitation RAPP, agissant tant pour son compte que pour celui du BAILLEUR, Monsieur et Madame ALICE devra assurer et maintenir assuré auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre l'incendie, le vol, le dégâts des eaux, le bris de glace, les dommages électriques, l'effondrement, ainsi que tout autre risque, pendant toute la durée du bail, ainsi que tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux, les biens immobiliers, mobiliers, matériels ou immatériels, lui appartenant ou mis à sa disposition par le BAILLEUR, tous dommages matériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les locaux dont le PRENEUR et/ou le BAILLEUR pourrait être responsable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance, et justifier du tout au BAILLEUR à chaque réquisition de celui-ci.

La déclaration de sinistre devra se faire au niveau du service Assurance du PRENEUR, la SOCIETE D'EXPLOITATION RAPP.

En ce qui concerne la garantie des risques locatifs, une renonciation à recours réciproque est insérée. En conséquence, le PRENEUR et ses assureurs renoncent expressément à tous recours et action quelconques contre le BAILLEUR, tous mandataires du BAILLEUR et leurs assureurs, du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux.

A titre de réciprocité, le BAILLEUR renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation à tous recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre, à l'encontre du PRENEUR et de ses assureurs.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait soit pour le propriétaire, soit pour d'autres occupants du site industriel, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée, et de le garantir contre toutes les réclamations des autres occupants du site industriel ou des voisins.

Les polices d'assurances souscrites par le PRENEUR devront en outre prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que un mois après la notification par l'assureur au BAILLEUR ».

2.4. Le lot n°2B, ainsi que les lots n°2024, n°2025, n°2026 et n°2027 (4 parkings) sont actuellement loués au VENDEUR par Monsieur Denis ALICE (*venu aux droits de Monsieur et Madame Dominique ALICE*) en vertu d'un bail commercial établi sous signature privée en date à Cannes du 16 mai 1990, renouvelé successivement avec effet à compter du 29 septembre 2008 et du 29 septembre 2017.

Le bail précité a été renouvelé en dernier lieu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 29 septembre 2017.

Le loyer annuel, fixé initialement à 150 000 FRF hors taxes, porté à la somme de 80 883 EUR H.T. à compter du 29 septembre 2008, s'établit à ce jour à quatre-vingt-dix-sept mille cent cinquante-deux euros et trente centimes hors taxes (97 152,30 EUR H.T.), payable mensuellement et d'avance.

Le dépôt de garantie versé par le VENDEUR s'est élevé à 32 965,56 EUR.

Le bail a en outre été consenti et accepté sous diverses charges et conditions dont l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance (*pour avoir fait lecture de toutes les dispositions du bail ci-annexé avant la signature du présent acte*), et notamment sous les dispositions suivantes :

« Article 2 - DUREE :

.....

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale en avisant le bailleur par acte extra-judiciaire. Signifié au plus tard six mois avant l'expiration de la période en cours ».

« Article 4 - DESTINATION :

Le preneur devra utiliser les locaux, objet des présentes dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif de l'équipement de la maison, de la personne, du bricolage à l'exclusion de toute autre activité paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à tous règlements, arrêtés, injonctions administratives et à exécuter à ses frais risques et périls tous travaux en résultant le tout de manière à ce que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Sa modification ne pourra résulter que d'un accord écrit et circonstancié des Bailleur et Preneur. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin. »

« Article 5 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE :

Le Preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, pendant toute durée du bail, aucune mise en l'état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, y compris celles imposées par l'autorité administrative, à la seule exception des grosses réparations telles que prévues par l'article 606 du Code Civil. Les travaux de conformité, résultant de l'activité du Preneur devront être exécutés dans les conditions précises à l'article 7 du présent chapitre et restent à sa charge même si ceux-ci touchent au gros-œuvre, le Bailleur n'étant pas garant de la conformité des locaux à l'égard de l'application des règlements administratifs et de police.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de la Ville, de Police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriatrice.

Il devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété et celles imposées par le Syndicat des copropriétaires ou tous organismes créés éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'immeuble et/ou des immeubles voisins.

Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres locataires, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail, ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres locataires ou copropriétaires. Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le Bailleur soit en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que gardiens, eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage, ascenseur, monte-charges, etc... soit en cas de vol, de cambriolage de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, d'émeutes, d'acte de vandalisme ou de banditisme ».

« Article 6 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS :

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres, que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours. Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien le nettoyage en général, toutes réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués de travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, d'installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projets tels que plans, notes techniques, etc Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations. Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons mobiles et amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors de son départ ou de celui de ses ayants droit ou ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Le local faisant l'objet du présent bail de location est mitoyen à un autre local loué par le preneur et communiquant avec celui-ci par une ouverture.

En cas de résiliation du présent bail quel qu'en soit l'initiateur et le motif, le preneur s'engage expressément et irrévocablement à reconstruire en totalité le mur de séparation de manière que les limites des deux locaux soient définies.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet ».

« Article 7 - ENTRETIEN :

Le preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation n cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien. Le Preneur devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder à la réfection de toutes les peintures au moins tous les cinq ans. Enfin, il devra entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements. A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, au frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause. Ces dispositions concernent également tous les frais incombant à ces titres, au Bailleur, en vertu du règlement de copropriété.

Le Preneur ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur ».

« Article 11 - CESSION DE BAIL :

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, sauf à un successeur dans son commerce ou son entreprise, ou en cas d'apport en société, sous réserve d'en avoir avisé le Bailleur par écrit, dans le mois précédant la cession. Dans tous les cas de cession, le Bailleur se réservera la faculté de participer à la signature de l'acte de cession.

Si le Bailleur ne participe pas à la signature de l'acte, le cédant devra lui notifier la cession dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil, dans le mois suivant sa prise d'effet. Le cédant, dans tous les cas de cession, demeurera garant et répondant solidaire du cessionnaire tant pour le paiement des loyers et des charges que pour l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du présent bail, pour la durée restant à courir de celui-ci. Une expédition de l'acte de cession ou d'apport, s'il est notarié, ou un exemplaire dûment enregistré, s'il est sous seings privés, devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui, et dans le mois de la signature, afin de lui permettre de s'assurer du respect et de la présente clause. Faute, par le cédant, d'avoir respecté la présente clause, la cession ne sera pas opposable au Bailleur, celui-ci se réservant alors la faculté de résilier le présent bail ».

« Article 11 BIS - SOUS LOCATION :

La sous location sera accordée dans la même destination exclusivement, à charge par le preneur de rester garant et responsable solidaire de son sous locataire vis à vis du bailleur pour toutes les clauses, charges et conditions du bail. Le bailleur n'ayant de rapport qu'avec le preneur principal. Le bail de sous location ne pourra en aucun cas excéder la durée du bail principal ».

« Article 13 - LOYERS :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (150.000 F)

et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à l'article 15 ci-après, outre la T.V.A., outre la provision sur charges ».

« Article 14 - ACCESSOIRES DU LOYER :

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part de l'ensemble des charges, contributions, assurances, taxes et prestations, telles qu'établies par le syndic de copropriété notamment pour l'entretien des parties communes, le fonctionnement des installations communes et l'administration de la copropriété au prorata du nombre de millièmes de charges générales ou spéciales affectés aux lots loués. Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision versée par le Preneur avec chaque terme et, dont le montant est fixé à un minimum de CINQ CENTS FRANCS PAR MOIS (500 F).

le Bailleur se réservant la faculté de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges. à la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction du relevé établi par le syndic ».

« Article 19 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE :

Le loyer sera en outre soumis à la clause d'échelle mobile suivante e il variera automatiquement tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publiée par l'INSEE.

Pour la première, l'indice de base est e celui du 2E TRIMESTRE 1989 soit 924

Il sera comparé au dernier indice publié à la date d'anniversaire du bail.

Pour les années ultérieures seront comparés l'indice retenu pour la réévaluation précédente et le dernier indice publié à la date d'anniversaire du bail.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publiés.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties, ou à défaut, par un expert choisi par les parties sur la liste des experts des baux commerciaux. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le juge des Référés saisi par la partie la plus diligente ».

2.5. Le lot n°12, ainsi que les lots n°156, n°157, n°158, n°159 et n°160 sont actuellement loués au VENDEUR par Madame Ginette PAGANO en vertu d'un bail commercial établi sous signature privée en date à Cannes du 01 décembre 1989, renouvelé successivement avec effet à compter du 01 décembre 2008 et du 01 décembre 2017.

Le bail précité a été renouvelé en dernier lieu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 01 décembre 2017.

Le loyer annuel, fixé initialement à 138 000 FRF hors taxes, porté à la somme de 36 000 EUR H.T. à compter du 01 décembre 2008, s'établit à ce jour à la somme de 39 129,72 EUR H.T., payable mensuellement et d'avance.

Le dépôt de garantie versé par le VENDEUR s'est élevé à 9 649,05 EUR.

Le bail précité a en outre été consenti et accepté sous diverses charges et conditions dont l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance (*pour avoir fait lecture de toutes les dispositions du bail et de son avenant ci-annexés avant la signature du présent acte*), et notamment sous les dispositions suivantes :

« Article 2^{ème} :

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1^{er} décembre 2008 pour se terminer le 30 novembre 2017. »

« Article 4^{ème} :

La clause d'échelle mobile figurant au bail initial du 1^{er} décembre 1989 fait référence à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE (I.C.C.)

Cet indice sera remplacé par l'indice des loyers commerciaux (I.L.C.), l'indice de base étant celui du 2^{ème} trimestre 2008 (101,20). »

« Article 4 - DESTINATION :

Le Preneur devra utiliser les locaux, objet des présentes dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif de l'équipement de la maison, de la personne, du bricolage à l'exclusion de toute autre activité.

paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Pendant toute la durée du bail, il s'oblige à se conformer à tous règlements, arrêtés, injonctions administratives et à exécuter à ses seuls frais risques et périls tous travaux en résultant, le tout de manière à ce que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer et à suivre, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts

La modification ne pourra résulter que d'un accord écrit et circonstancié des Bailleur et Preneur. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin ».

« Article 5 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE :

Le Preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, pendant toute la durée du bail, aucune mise en l'état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, y compris celles imposées par l'autorité administrative, à la seule exception des grosses réparations telles que prévues par l'article 606 du Code Civil. Les travaux de conformité résultant de l'activité du Preneur devront être exécutés dans les conditions précises à l'article 7 du présent chapitre et restent à sa charge même si ceux-ci touchent au gros-œuvre, le Bailleur n'étant pas garant de la conformité des locaux à l'égard de l'application des règlements administratifs et de police.

Le Preneur devra satisfaire à toute les charges de le Ville, de Police et voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriatrice.

Il devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété et celles imposées par le Syndicat des copropriétaires ou tous organismes créés éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'immeuble et/ou des immeubles voisins.

Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres locataires, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service notamment ne faire aucun travail, ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres locataires ou copropriétaires.

Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le Bailleur soit en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que gardiens, eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage, ascenseur, monte-charges, etc... soit en cas de vol, de cambriolage de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, d'émeutes, d'acte de vandalisme ou de banditisme. »

« Article 6 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS :

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres, que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours. Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien le nettoyage en général, toutes réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués de travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, d'installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projets tels que plans, notes techniques, etc Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations. Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons mobiles et amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors de son départ ou de celui de ses ayants droit ou ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Le local faisant l'objet du présent bail de location est mitoyen à un autre local loué par le preneur et communiquant avec celui-ci par une ouverture.

En cas de résiliation du présent bail quel qu'en soit l'initiateur et le motif, le preneur s'engage expressément et irrévocablement à reconstruire en totalité le mur de séparation de manière que les limites des deux locaux soient définies.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet ».

« Article 7 - ENTRETIEN :

Le preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation à cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien. Le Preneur devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder à la réfection de toutes les peintures au moins tous les cinq ans. Enfin, il devra entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements. A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, au frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause. Ces dispositions concernent également tous les frais incombant à ces titres, au Bailleur, en vertu du règlement de copropriété.

Le Preneur ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur ».

« Article 11 - CESSION DE BAIL :

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, sauf à un successeur dans son commerce ou son entreprise, ou en cas d'apport en société, sous réserve d'en avoir avisé le Bailleur par écrit, dans le mois précédant la cession. Dans tous les cas de cession, le Bailleur se réservera la faculté de participer à la signature de l'acte de cession.

Si le Bailleur ne participe pas à la signature de l'acte, le cédant devra lui notifier la cession dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil, dans le mois suivant sa prise d'effet. Le cédant, dans tous les cas de cession, demeurera garant et répondant solidaire du cessionnaire tant pour le paiement des loyers et des charges que pour l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du présent bail, pour la durée restant à courir de celui-ci.

Une expédition de l'acte de cession ou d'apport, s'il est notarié, ou un exemplaire dûment enregistré, s'il est sous seings privés, devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui, et dans le mois de la signature, afin de lui permettre de s'assurer du respect et de la présente clause.

Faute, par le cédant, d'avoir respecté la présente clause, la cession ne sera pas opposable au Bailleur, celui-ci se réservant alors la faculté de résilier le présent bail ».

« Article 11 BIS - SOUS LOCATION :

La sous location sera accordée dans la même destination exclusivement, à charge par le preneur de rester garant et responsable solidaire de son sous locataire vis à vis du bailleur pour toutes les clauses, charges et conditions du bail.

Le bailleur n'ayant de rapport qu'avec le preneur principal.

Le bail de sous location ne pourra en aucun cas excéder la durée du bail principal ».

« Article 14 - ACCESSOIRES DU LOYER :

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part de l'ensemble des charges, contributions, assurances, taxes et prestations, telles qu'établies par le syndic de copropriété notamment pour l'entretien des parties communes, le fonctionnement des installations communes et l'administration de la copropriété au prorata du nombre de millièmes de charges générales ou spéciales affectés aux lots loués. Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision versée par le Preneur avec chaque terme et, dont le montant est fixé à un minimum de CINQ CENTS FRANCS PAR MOIS (500 F).

le Bailleur se réservant la faculté de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges. n la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction du relevé établi par le syndic ».

2.6. Le VENDEUR déclare avoir informé les bailleurs susmentionnés, à savoir Monsieur Denis ALICE et Madame Ginette PAGANO, du projet de cession, objet du présent acte, et avoir appelé Monsieur Denis ALICE à participer à la signature du présent acte, par courriers recommandés avec accusé de réception en date du 20 août 2018.

Les parties conviennent que notification de la présente sera adressée conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil aux deux bailleurs des locaux au sein desquels le fonds objet des présentes est exploité, et ce, aux frais de l'ACQUEREUR.

2.7. Au jour de l'entrée en jouissance, l'ACQUEREUR procédera au remboursement, au profit du VENDEUR, des dépôts de garantie susmentionnés.

3. Chiffres d'affaires et résultats d'exploitation

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité et s'engage à en justifier à l'ACQUEREUR :

- Que sa comptabilité est tenue par le Cabinet d'Expertise-Comptable HICKEL-MOYEMONT à 68440 HABSHEIM - Bâtiment C - 13, Avenue Valparc.

- Etre imposé au régime du réel normal.

- Que les chiffres d'affaires hors taxes et résultats d'exploitation réalisés par la société MAISON CROZATIER CANNES (ayant fait l'objet d'une fusion-absorption avec effet rétroactif au 01 janvier 2017) au titre du seul fonds de commerce, objet du présent acte, au cours des exercices clos le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2016, ont été les suivants :

Exercice	Chiffre d'affaires H.T.	Résultat d'exploitation
Du 01 décembre 2014 au 31 décembre 2015	2 831 367 EUR	(58 278 EUR)
Du 01 janvier 2016 au 31 décembre 2016	2 477 052 EUR	3 715 EUR

- Que les chiffre d'affaires hors taxes et résultat d'exploitation réalisés par le VENDEUR, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, ont été les suivants, étant précisé que les chiffre d'affaires hors taxes et résultat d'exploitation concernent l'ensemble des fonds de commerce exploités par le VENDEUR :

Exercice	Chiffre d'affaires H.T.	Résultat d'exploitation
Du 01 janvier 2017 au 31 décembre 2017	6 075 906 EUR	(170 943)

- Qu'en ce qui concerne le seul fonds de commerce, objet du présent acte, le chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le VENDEUR a été de :

. pour la période allant du 01 janvier 2017 au 31 décembre 2017 : 2 332 916 EUR

. pour la période allant du 01 janvier 2018 au 01 août 2018 : 1 507 766EUR,

étant précisé qu'en l'absence de comptabilité analytique depuis le 01 janvier 2017, il n'est pas possible de faire ressortir un résultat d'exploitation et/ou un résultat net comptable au titre du seul fonds de commerce, objet du présent acte.

Le VENDEUR remet ce jour à l'ACQUEREUR qui le reconnaît, conformément à l'article L 141-2 du Code de Commerce, le relevé des chiffres d'affaires hors taxes mensuels pour la période s'étendant du 01 janvier 2018 au 01août 2018, à savoir :

Janvier 2018 :	398 081 EUR
Février 2018 :	277 783EUR
Mars 2018 :	189 355 EUR
Avril 2018 :	118 698 EUR
Mai 2018 :	179 716 EUR
Juin 2018 :	96 407 EUR
Juillet 2018 :	134 417 EUR
Août 2018	113 309 EUR
Total	<u>1 507 766 EUR</u>

MS
v
TR

4. Contrats de travail

L'obligation d'information des salariés s'impose en cas de projet de cession du fonds de commerce. Si cette obligation n'est pas respectée, tout salarié pourra demander la nullité de celle-ci dans les deux mois de la date de la publication de l'annonce légale.

Cette obligation d'information a pour but de permettre aux salariés de déposer une offre de rachat dans les deux mois à compter de la notification de l'information. S'il s'agit d'une activité réglementée, cette possibilité n'est réservée qu'aux salariés ayant la qualification nécessaire à l'exercice de l'activité en question. La cession ne pourra avoir lieu qu'une fois le délai de deux mois expiré sauf renonciation expresse entretemps de la part des salariés à présenter une offre de rachat.

Cette obligation n'existe pas en cas de cession par succession, liquidation du régime matrimonial, au profit du conjoint, d'un ascendant, d'un descendant, ou effectuée dans le cadre d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire.

Le VENDEUR déclare avoir informé ses salariés par lettre en date du 20 juin 2018 de son intention de céder le fonds de commerce objet des présentes. Ces derniers ont expressément renoncé à présenter une offre de rachat par actes en date des 20, 21, 22, 23 et 25 juin 2018, à l'exception de Monsieur Mohamed EL HACHMI qui a été informé par courrier recommandé présenté pour la première fois le 22 juin 2018, auquel il n'a pas répondu (**annexe 6 bis**).

L'ACQUEREUR n'aura à poursuivre, en application des articles L 1224-1 et suivants du Code du Travail, que les seuls contrats de travail des personnes figurant sur la liste formant l'**annexe 6** au présent acte (avec copie des bulletins de salaire du mois d'avril 2018 et des contrats de travail et avenants) ;

Le VENDEUR réitère ses déclarations, formulées lors de la signature du compromis de cession, à savoir :

- Qu'aucun salarié ne bénéficie d'une protection particulière qui nécessiterait une autorisation de l'Inspecteur du Travail pour la poursuite de son contrat de travail au service de l'ACQUEREUR.
- Qu'il n'a été consenti aucun avantage particulier à l'un ou l'autre des salariés autres que ceux résultant des contrats de travail et avenants auxdits contrats, des dispositions légales, réglementaires et conventionnelles applicables (*convention collective nationale du Négoce de l'Ameublement*).
- Qu'il n'est ni demandeur, ni défendeur dans une instance notamment prud'homale, l'opposant à un salarié actuel ou ancien.
- Qu'aucune clause de non-concurrence ne le lie à un ancien salarié.
- Qu'il n'y a actuellement aucun employé dont le préavis est en cours, dont le contrat de travail est suspendu ou qui est en arrêt de maladie.

- Qu'il n'a été procédé à aucun licenciement pour motif économique dans les douze derniers mois et qu'il n'est dès lors pas tenu au respect d'obligations particulières y attachées (*notamment priorité de réembauchage*).

- Qu'il a payé, jusqu'à la date de l'entrée en jouissance, l'intégralité des salaires et autres éléments de rémunération, ainsi que toutes les charges sociales y afférentes, de manière que l'ACQUEREUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

- Qu'il paiera à l'ACQUEREUR, au plus tard dans les trente (30) jours des présentes et contre remise d'une facture correspondante, les indemnités de congés payés correspondant aux jours acquis et non pris par les salariés à la date de l'entrée en jouissance, ainsi que toutes les charges sociales y afférentes.

- Qu'il acquittera toutes dettes de quelque nature que ce soit, dûment justifiées (*congés payés, jours RTT, salaires, charges sociales, indemnités, dommages et intérêts, etc.*) liées à l'exécution et/ou à la cessation de tout contrat de travail, même pour le cas où l'ACQUEREUR serait tenu d'en faire l'avance, dans la mesure où la cause serait antérieure à la date de l'entrée en jouissance (*avec application de la règle prorata temporis pour les primes et autres éléments de salaire annuels*).

Le VENDEUR s'oblige en tout état de cause, à prendre en charge le coût de toute(s) procédure(s) de licenciement de salarié(s) qui viendrait(en)t à se prévaloir de l'existence d'un contrat de travail (*à durée déterminée ou indéterminée*) conclu avec le VENDEUR (*préavis, indemnités, etc.*), et plus généralement toutes les conséquences qui pourront en découler (*procédure prud'homale notamment et condamnations éventuelles*).

4. Logiciels

L'ACQUEREUR déclare prendre les logiciels servant à l'exploitation du fonds de commerce, objet du présent acte, en l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour cause de vétusté ou de dégradation.

5. Contrats en cours

5.1. Assurance :

Pour la couverture des divers risques liés à l'exploitation du fonds de commerce, objet du présent acte, le VENDEUR déclare qu'il n'a pas souscrit une police d'assurance spécifique audit fonds de commerce.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription, à compter du jour du transfert de propriété, du ou des contrats d'assurances nécessaires à la couverture du fonds de commerce, objet du présent acte, et des matériels et stocks y afférents.

5.2. Commandes non exécutées au jour de l'entrée en jouissance– Garanties :

Le VENDEUR honorera les commandes clients non exécutées au jour de l'entrée en jouissance et en percevra le prix.

En ce qui concerne les marchandises livrées à la clientèle par le VENDEUR antérieurement à la cession ou postérieurement à la cession en vertu des commandes clients non exécutées au jour de l'entrée en jouissance, l'ACQUEREUR assurera le service après-vente et les garanties, de telle façon que le VENDEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce titre.

Les marchandises livrées à la clientèle par l'ACQUEREUR à compter de la date d'entrée en jouissance le seront sous sa seule responsabilité et ses garanties, sans aucun recours contre le VENDEUR.

5.3. Autres contrats :

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR qu'il n'aura à poursuivre aucun contrat particulier lié à l'exploitation du fonds de commerce, objet du présent acte, et susceptible de générer une obligation d'exécution successive à sa charge (*du type contrat de location et/ou de crédit-bail*), à l'exception de ceux figurant sur la liste (*avec copie des contrats*) formant l'**annexe 4** au présent acte, sous réserve de l'acceptation des cocontractants concernés par lesdits contrats ;

6. Livres comptables

L'ACQUEREUR et le VENDEUR ont été informés de l'obligation de viser les livres comptables tenus par le VENDEUR, relatifs aux trois dernières années d'exploitation précédant la cession, ce dont l'ACQUEREUR dispense le VENDEUR dans la mesure où le fonds de commerce, objet du présent acte, constitue un des établissements du VENDEUR.

Le VENDEUR prend néanmoins l'engagement de tenir à la disposition de l'ACQUEREUR, pendant trois années à compter de l'entrée en jouissance, les livres comptables relatifs aux trois dernières années d'exploitation du fonds de commerce, objet du présent acte, notamment tous éléments entrant dans le calcul des marges.

7. Déclarations fiscales - Paiement des impôts

Le VENDEUR s'engage à souscrire, dans les délais légaux, les déclarations fiscales prescrites par les textes en vigueur, ainsi qu'à acquitter tous impôts dus, et ceci afin que l'ACQUEREUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

8. Ligne téléphonique/internet

A compter de la signature du présent acte, le VENDEUR s'engage à ne pas reprendre la ligne téléphonique/internet transmise et à fournir à l'ACQUEREUR tous documents, autorisations ou renseignements nécessaires pour obtenir du fournisseur la conservation de celle-ci sous le même numéro.

9. Déclarations générales du VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

- ne pas être en état de cessation de paiement, de conciliation, sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire, ni en cours de procédure de dissolution ou liquidation anticipée, et ne pas être administré par un mandataire ad hoc ;
- n'être et n'avoir jamais été l'objet de poursuites de quelque nature que ce soit concernant l'exploitation du fonds de commerce, objet du présent acte, et susceptible d'entraver d'une manière ou d'une autre l'exploitation par l'ACQUEREUR, ainsi que la jouissance paisible à laquelle il est en droit de prétendre à compter de l'entrée en jouissance ;
- qu'il n'a consenti aucun droit de préemption ou de préférence à quelque personne que ce soit ;
- qu'il n'existe aucun obstacle de son chef à la libre disposition du fonds de commerce, objet du présent acte, dont il a la pleine propriété et l'entière disponibilité, ainsi que de tous éléments qui composent ledit fonds, dont aucun n'est saisi, confisqué ou susceptible de l'être ;
- et, plus généralement, n'être frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de se dessaisir librement du fonds de commerce, objet du présent acte, et qu'il n'existera aucun obstacle ni restriction à sa libre disposition, notamment par suite de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.

10. Garantie légale

Le VENDEUR garantit dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil, l'exactitude de toutes les déclarations et énonciations faites, relativement notamment à l'origine de propriété du fonds de commerce, objet du présent acte, les charges le grevant, les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation réalisés pour les trois derniers exercices sociaux.

Plus généralement, le VENDEUR s'interdit d'accomplir tout acte ou tout fait susceptible d'apporter un trouble à la jouissance paisible du fonds de commerce, objet du présent acte, au sens de l'article 1625 du Code Civil.

11. Transmission d'informations

Le VENDEUR s'oblige à mettre l'ACQUEREUR au courant de tous les éléments en sa possession et relatifs à la bonne marche de l'exploitation du fonds de commerce, objet du présent acte.

12. Frais

Le VENDEUR s'oblige à prendre en charge les frais et honoraires de son conseil.

Le VENDEUR s'oblige en outre à prendre en charge tous frais et honoraires de séquestre, répartition, mainlevées d'inscriptions, purge, consignation et radiations, s'il y a lieu.

TITRE III - DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

1. Déclarations générales

L'ACQUEREUR déclare :

- ne pas être en état de cessation de paiement, de conciliation, sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire, ni en cours de procédure de dissolution ou liquidation anticipée, et ne pas être administré par un mandataire ad hoc ;
- que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la cession du fonds de commerce, objet du présent acte, et qu'il n'est l'objet d'aucune mesure lui interdisant la propriété et l'exploitation du fonds de commerce qui est présentement acquis ;
- que préalablement à la signature du présent acte, tous les renseignements utiles lui ont été donnés en ce qui concerne les conditions d'exploitation du fonds de commerce, objet du présent acte, et qu'il a reçu du VENDEUR toute réponse à ses interrogations.

L'ACQUEREUR déclare, expressément, avoir préalablement à la signature du présent acte, examiné la comptabilité, avoir pris connaissance des pièces locatives et des conditions de location, s'être rendu compte de l'état des lieux et de celui des éléments corporels du fonds de commerce, objet du présent acte.

2. Impôts et taxes

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, tous les impôts et taxes de toute nature auxquels le fonds de commerce, objet du présent acte, est et pourra être assujéti avec application de la règle prorata temporis s'il y a lieu.

3. Poursuite des contrats de travail

L'ACQUEREUR reprendra le personnel figurant sur la liste figurant en **annexe 6** et effectuera les déclarations préalables prévues à l'article L 1221-17 du Code du Travail lorsqu'un établissement occupant du personnel change d'exploitant (*par lettres recommandées adressées à l'inspecteur du travail - Articles R 1221-32 et R 1221-33 du Code du Travail*).

4. Abonnements

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance, de tous les abonnements souscrits par le VENDEUR, notamment pour l'eau, l'électricité, le gaz et le téléphone.

5. Frais, droits, taxes et honoraires

L'ACQUEREUR prendra en charge les frais et honoraires de son conseil.

L'ACQUEREUR réglera les frais, droits, taxes et honoraires du présent acte, et de ceux qui y sont directement attachés, à l'exclusion cependant des frais d'honoraires de séquestre, répartition, mainlevées d'inscriptions, purge, consignation et radiations, qui demeureront à la charge du VENDEUR.

TITRE IV - PRIX ET CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA CESSION

Outre les conditions et engagements qui précèdent, et sous réserve des conditions suspensives stipulées au Titre VI. ci-après, la cession du fonds de commerce, objet du présent acte, est consentie et acceptée moyennant le prix et les conditions particulières ci-après :

1. Prix principal de cession

La cession de fonds de commerce, objet du présent acte, est consentie et acceptée moyennant le prix principal de cent cinquante mille euros (150 000 EUR), ce prix s'appliquant :

- aux éléments incorporels, à concurrence de cent quarante-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf euros (149 999 EUR) ;
- aux éléments corporels, à concurrence de un euro (1 EUR).

Dans le prix principal sus-indiqué, ne sont pas compris les stocks qui garnissent le fonds de commerce, objet du présent acte, à la date de l'entrée en jouissance.

2. Modalités de paiement du prix de cession

Le prix principal de cession du fonds de commerce, objet du présent acte, soit la somme totale de cent cinquante mille euros (150 000 EUR), est payé comptant ce jour par l'ACQUEREUR au VENDEUR au moyen d'un chèque établi au nom du séquestre ainsi qu'il est dit ci-après.

Le VENDEUR en consent quittance à l'ACQUEREUR.

DONT QUITTANCE

3. Modalités de paiement du prix des stocks

Le prix des stocks, soit la somme de trois cent onze mille quatre cent treize euros et quatre-vingt-un centimes (311 413,81 EUR), sera réglé par l'ACQUEREUR au VENDEUR, au plus tard le 15 octobre 2018, au moyen d'un chèque établi au nom du VENDEUR.

A la garantie du paiement du prix des stocks au VENDEUR, une inscription de privilège de VENDEUR avec bénéfice de l'action résolutoire sera prise au profit du VENDEUR sur le fonds de commerce objet du présent acte, ainsi qu'il est dit ci-après.

4. Investissements - Complément de prix - Modalités de paiement

4.1. L'ACQUEREUR a été informé et a pris acte que des travaux de rénovation et de mise aux normes du magasin sis à 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE - Zone industrielle les Tourrades devaient être réalisés dans les meilleurs délais, et ceci afin de dynamiser les ventes et de se mettre en conformité avec la Charte UCEM.

L'ACQUEREUR s'engage en conséquence à effectuer les investissements ci-après, dès l'entrée en jouissance :

- rénovation du showroom
- travaux de mise aux normes de l'enseigne installée en façade, conformément à la Charte Graphique imposée par la société UCEM formant l'**annexe 7** au présent acte.
- installation d'un système de climatisation dans l'ensemble des locaux d'exploitation.

4.2. Le VENDEUR et l'ACQUEREUR sont convenus du versement d'un complément de prix portant sur les éléments incorporels, lequel complément sera fonction du chiffre d'affaires T.T.C. réalisé par l'ACQUEREUR pendant la période allant du 01 septembre 2018 au 01 septembre 2019.

Ainsi, si le chiffre d'affaires T.T.C. réalisé par l'ACQUEREUR pendant la période allant du 01 septembre 2018 au 01 septembre 2019 est au moins égal à deux millions huit cent mille euros T.T.C (2 800 000 EUR T.T.C.), l'ACQUEREUR s'engage à verser au VENDEUR un complément de prix d'un montant de cinquante mille euros (50 000 EUR).

Les parties conviennent expressément qu'aucun complément de prix ne sera versé si le chiffre d'affaires TTC réalisé par l'ACQUEREUR sur la période allant du 01 septembre 2018 au 01 septembre 2019 n'atteint pas le montant de deux millions huit cent mille euros T.T.C (2 800 000 EUR T.T.C.).

Afin de déterminer ce chiffre d'affaires, l'ACQUEREUR s'engage à transmettre mensuellement au VENDEUR le montant du chiffre d'affaires T.T.C. comptabilisé, ainsi que toutes pièces justificatives (déclarations TVA ou autres).

Le 30 septembre 2019 au plus tard, les parties se rencontreront pour arrêter contradictoirement le montant du complément de prix dû en application de la présente clause.

A défaut d'accord, les parties s'en remettent à un expert.

Faute pour les parties de s'entendre sur le choix d'un expert unique, chacune d'entre elle désignera le sien, les deux experts désignés ayant la faculté de s'en adjoindre un troisième ; faute pour l'une des parties d'avoir désigné son expert dans les trois jours de la demande qui lui en aura été faite, celui-ci sera désigné par le Président de la Chambre Commerciale du Tribunal de Grande Instance de Mulhouse, statuant en référé, et saisi par la partie la plus diligente.

Le tiers-expert aura pour mission d'arrêter définitivement le montant du complément de prix dû en application de la présente clause. Ses conclusions s'imposeront aux deux parties qui s'interdisent d'ores et déjà de les contester.

Le tiers-expert devra, dans les trente jours de sa saisine, notifier au VENDEUR et à l'ACQUEREUR, par lettres recommandées avec accusé de réception, le montant du complément de prix qu'il aura définitivement arrêté.

Les frais et honoraires du tiers-expert seront supportés pour moitié par le VENDEUR et pour moitié par l'ACQUEREUR.

4.3. Le complément de prix devra être réglé au plus tard dans les trente (30) jours suivant la date d'arrêté définitif de son montant.

A défaut de paiement à son échéance de la somme due, il est expressément convenu que celle-ci sera productrice de plein droit d'intérêts au taux de 0,25 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier, sans que cette stipulation n'autorise le débiteur à différer son paiement.

5. Séquestre

Jusqu'à ce que le prix principal de cession devienne disponible au profit du VENDEUR, les parties ont décidé de choisir d'un commun accord entre eux comme séquestre conventionnel, Maître Murielle ROUGIER, Avocat Associée-Gérante de la SELARL d'Avocats ROUGIER CONSEILS à 68200 MULHOUSE - 64, rue Jacques Mugnier.

Ci-après dénommée « Le SEQUESTRE »

Laquelle, intervenant au présent acte, accepte expressément la mission de séquestre qui lui sera confiée par les parties, dans les termes des articles 1955 et suivants du Code Civil.

Tout règlement à effectuer par l'ACQUEREUR devra en conséquence être effectué par chèque directement libellé à l'ordre de ROUGIER CONSEILS - COMPTE SEQUESTRE.

Le SEQUESTRE remettra toute sommes à lui versées sur un compte séquestre CARPA bloqué pendant toute la durée de sa mission.

Toute somme qui sera ainsi remise au SEQUESTRE demeurera affectée à titre de gage au profit de l'ACQUEREUR pour lui garantir le rapport des mainlevées et radiations de toutes inscriptions, oppositions et autres empêchements quelconques.

Le SEQUESTRE a pour mission de ne remettre cette somme ou le solde disponible de cette somme (*après paiement des créanciers inscrits, privilégiés, opposant ou saisissant*) au VENDEUR, qu'à l'expiration des délais légaux prescrits notamment par les articles L 141-12 et suivants du Code de Commerce et l'article 1684 du Code Général des Impôts, et après justification qu'il n'existe aucun empêchement quelconque, notamment :

- que le fonds de commerce, objet du présent acte, n'est grevé, du chef du VENDEUR, d'aucune inscription de nantissement ou privilège de quelque nature que ce soit, et notamment que tous les impôts, cotisations et charges sociales aient été acquittés,

- qu'aucune opposition ou saisie-attribution de créanciers privilégiés, nantis ou simples n'aura été faite sur le prix de cession,

- ou que les oppositions éventuellement faites par les créanciers privilégiés, nantis ou simples du VENDEUR auront pu être acquittées au moyen du prix de cession,

le tout de manière que l'ACQUEREUR ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du VENDEUR.

A l'expiration du délai d'opposition, respectivement du délai de l'article 1684 du Code Général des Impôts, et s'il se révèle des inscriptions de nantissements et/ou privilèges, ou s'il est survenu des oppositions au prix de cession, saisie-attribution ou avis à tiers détenteur, le SEQUESTRE aura pour mission de :

1° Si le prix est suffisant à désintéresser tous les créanciers, il pourra employer les sommes détenues par lui au paiement des sommes dues et à celui de tous frais, honoraires et accessoires ; tous pouvoirs nécessaires lui étant donnés à cet effet.

Par conséquent, le SEQUESTRE réglera le montant des oppositions, des saisies-attributions, des avis à tiers détenteur ou tout décompte de montant dû à un créancier inscrit, tant en capital, intérêts et accessoires, en prélèvement des sommes dont le SEQUESTRE est dépositaire pour le compte du VENDEUR, contre signature de l'acte de mainlevée devant permettre la radiation de l'inscription dont il s'agit. Le SEQUESTRE procédera au paiement des sommes dues hors la présence et sans le concours du VENDEUR sur les simples quittances des créanciers, le VENDEUR déclarant donner, dès à présent, toute décharge à cet effet au SEQUESTRE, sans qu'il ait à approuver préalablement les décomptes, respectivement les oppositions ou les saisies-attribution, des créanciers.

Le VENDEUR se réserve expressément et directement à l'encontre des créanciers, le droit d'effectuer toutes contestations ultérieures ou d'exercer toutes actions de droit concernant l'établissement desdits décomptes sous l'entière responsabilité des créanciers.

Dans l'hypothèse où le VENDEUR contesterait judiciairement une opposition, une saisie-attribution ou un avis à tiers détenteur, il devra notifier au SEQUESTRE par lettre recommandée avec accusé de réception une interdiction de payer ladite opposition, saisie-attribution ou ledit avis à tiers détenteur ; et le SEQUESTRE devra alors consigner à la Caisse des Dépôts et Consignations ledit montant litigieux, cette consignation valant pleine décharge du SEQUESTRE.

Les frais de mainlevée seront à la charge exclusive du VENDEUR.

2° Si le prix est insuffisant et si le droit de surenchère est exercé, la cession se trouvera remise en cause et le prix ci-dessus versé et séquestré sera restitué à l'ACQUEREUR.

3° Si le prix est insuffisant et si les bénéficiaires du droit de surenchère acceptent ce prix, le SEQUESTRE fera établir un acte de répartition amiable du prix de cession aux frais du VENDEUR et, avec l'accord de tous les créanciers, procédera au paiement des créances inscrites sur le fonds de commerce ou pour lesquelles opposition aura été faite conformément à la loi, et contre mainlevée de toutes les inscriptions ou oppositions. Le VENDEUR supportera également tous les frais de signification aux créanciers inscrits.

4° Si le prix est insuffisant et si les créanciers n'acceptent pas la proposition de répartition du prix qui sera faite par le SEQUESTRE aux frais du VENDEUR, alors il sera fait application de la procédure de répartition des deniers en dehors de toute procédure d'exécution. La mission du SEQUESTRE désigné s'achèvera alors au jour de la décision du Président du Tribunal de Grande Instance désignant une personne chargée de répartir le prix et versera le prix à la Caisse des Dépôts et Consignations. Les parties confèrent tous pouvoirs au SEQUESTRE aux fins de saisir le Président du Tribunal de Grande Instance dans l'hypothèse où la phase amiable de répartition du prix de cession aurait échoué.

A l'issue de sa mission, le SEQUESTRE remettra au VENDEUR, hors la présence et sans le concours de l'ACQUEREUR, soit la totalité de la somme s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créances révélées et des frais comme indiqué ci-dessus, soit il versera sur ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance le prix auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations après déduction de ses frais et honoraires de séquestre.

Le SEQUESTRE paiera, au moyen du prix dont il disposera, les avis à tiers détenteur qui auront été valablement notifiés par le Trésor Public, cette procédure valant saisie-attribution validée en application des articles 262 et 263 du Livre des Procédures Fiscales.

Les parties se reconnaissent notamment informées par le SEQUESTRE des procédures suivantes :

- Dans les dix jours suivant la dernière en date des publications (*publication au BODACC*), tout créancier peut former opposition au domicile élu.

- Concernant les créanciers inscrits qui ne seraient pas totalement payés, l'ACQUEREUR devra procéder aux formalités de purge des inscriptions. A cet effet, l'ACQUEREUR qui veut se garantir des poursuites des créanciers inscrits est tenu, à peine de déchéance, avant la poursuite ou dans la quinzaine de la sommation de payer qui lui sera faite, de faire à tous créanciers inscrits, une notification conformément aux dispositions de l'article L 143-12 du Code de Commerce ; cette notification fait courir un délai de quinze jours dans lequel les créanciers inscrits qui n'entendent pas accepter l'offre de paiement contenue dans la notification, doivent requérir la vente aux enchères du fonds de commerce en offrant de porter le prix principal, non compris le matériel et les marchandises, à un dixième en sus (*article L 143-13 du Code de Commerce*).

A cet effet, l'ACQUEREUR donne tous pouvoirs au SEQUESTRE pour requérir amiablement une dispense de procédure de purge des créanciers inscrits, à défaut d'obtention de ladite dispense dans un délai de dix semaines à compter des présentes, de procéder aux formalités de purge des inscriptions telles que ci-dessus mentionnées par signification d'huissier de justice, lesdites significations devant être supportées par le VENDEUR aux présentes et prélevées sur le montant du prix de cession au titre des frais de justice.

Tous les frais et honoraires du SEQUESTRE notamment ceux du traitement des oppositions et de purge des inscriptions, respectivement ceux relatifs à l'acte de répartition du compte séquestre et les frais d'huissier en cas de purge, sont à la charge du VENDEUR qui s'y oblige.

Les honoraires dus par le VENDEUR au SEQUESTRE seront de trois cents euros hors taxes (300 EUR H.T.) par opposition traitée, majorés de tous frais (*débours*) et honoraires complémentaires du séquestre pour les procédures éventuelles de signification, de purge, de surenchère, de distribution amiable ou judiciaire qui seront également à la charge du VENDEUR.

Les honoraires éventuels de l'acte de répartition amiable se monteront à deux pour cent (2%) hors taxes et hors fiscalité des prix à répartir, avec un minimum de perception de mille euros hors taxes (1 000 EUR H.T.).

Le VENDEUR aux présentes accepte expressément le montant des honoraires ci-dessus fixé.

Avertissement donné à l'ACQUEREUR sur les risques en cas de surenchère

L'ACQUEREUR déclare savoir qu'en cas d'exercice de la surenchère par l'un des créanciers, le fonds de commerce, objet du présent acte, serait revendu aux enchères publiques ainsi qu'il est mentionné ci-dessus. Son attention a donc été particulièrement attirée sur le fait que son droit de propriété peut être remis en cause pendant les délais sus-indiqués ; qu'en conséquence, il lui a été recommandé de n'engager aucun investissement jusqu'à l'expiration dudit délai laissé aux créanciers inscrits ou opposants pour exercer leur droit de surenchère, risquant de ne pas en obtenir dédommagement en cas de revente aux enchères.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de cette situation dont il entend faire son affaire personnelle, en donnant toute décharge au rédacteur du présent acte, ainsi qu'au séquestre.

6. Compte prorata

Les parties conviennent d'établir, sous leur entière responsabilité, les décomptes, prorata temporis, à la date de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, de toutes charges d'exploitation de l'entreprise, telles que indemnités de congés payés et charges sociales y afférentes, primes et cotisations d'assurances, contribution économique territoriale, taxes locatives, taxes non locatives incombant normalement au propriétaire bailleur mais qui, aux termes du bail, se trouveraient conventionnellement à la charge du preneur, loyers, taxe de voirie, contrats d'entretien, matières consommables autres que les marchandises, etc.

La partie débitrice s'oblige à rembourser à l'autre partie la quote-part lui incombant, au plus tard dans les trente (30) jours suivant la date des présentes, pour tous les montants connus à cette date, et au plus tard dans les trente (30) jours suivant la production des pièces justificatives s'y rapportant par la partie créancière, pour toutes les autres.

A défaut de paiement à son échéance de toute somme due, il est expressément convenu que celle-ci sera productrice de plein droit d'intérêts au taux de 0,25 % par mois de retard ; tout mois commencé étant dû en entier, sans que cette stipulation n'autorise le débiteur à différer son paiement.

Il est expressément convenu entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR que toutes les sommes qu'elles pourraient se devoir réciproquement au titre de la présente cession, se compenseront entre elles.

7. Propriété - Jouissance

L'ACQUEREUR aura la pleine propriété du fonds de commerce, objet du présent acte, en ce compris le stock, à compter du 01 septembre 2018.

Il en aura la pleine jouissance à compter du même jour.

En conséquence, il aura droit, à partir de ce dernier jour à la jouissance de tous les droits et prérogatives attachés au fonds de commerce, objet du présent acte, et de prendre le titre de successeur du VENDEUR.

8. Formalités de publicité

L'ACQUEREUR s'oblige à faire publier la cession, dans la forme des ventes de fonds de commerce, conformément aux dispositions des articles L 141-5 et suivants du Code de Commerce.

En conséquence, la présente cession devra être publiée de la manière suivante :

- Dans un journal d'annonces légales.

Une insertion sera effectuée par les soins du rédacteur du présent acte, dans les délais légaux. Cette insertion sera effectuée à la demande expresse de l'ACQUEREUR dans le journal « Le Journal des Ménagères ».

- Au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales.

La cession devra également être notifiée à Monsieur le Greffier du Registre du Commerce et des Sociétés de Mulhouse qui assurera la publication au B.O.D.A.C.C.

Il sera également procédé aux formalités de publicité auprès du Centre de Formalités des Entreprises. Cette formalité vaudra pour le VENDEUR et l'ACQUEREUR demande de modification auprès du Registre du Commerce et des Sociétés et du Répertoire des Métiers, et demande de modification auprès des organismes sociaux et administrations fiscales.

Domicile sera élu pour les oppositions qui seront le cas échéant formées après l'accomplissement de ces formalités de publicité au profit du VENDEUR, au Cabinet d'Avocats JFT AVOCATS à 06210, Mandelieu la Napoule, 264, avenue Janvier Passero.

TITRE V - ACTION RESOLUTOIRE - PRIVILEGE - CLAUSE RESOLUTOIRE

Le fonds de commerce, objet du présent acte, avec tous ses éléments corporels et incorporels sus-indiqués, demeurera affecté par privilège au profit du VENDEUR, indépendamment de l'action résolutoire que se réserve ce dernier, pour sûreté du paiement du prix des stocks garnissant le fonds de commerce, objet du présent acte, les intérêts, frais et accessoires évalués à 20 % dudit prix, et de l'exécution des conditions contenues dans la cession de fonds de commerce.

Il est expressément convenu qu'à défaut d'exécution des obligations mises à sa charge et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter rappelant la présente clause et restée infructueuse, la cession de fonds de commerce, objet du présent acte, sera résolue de plein droit si bon semble au VENDEUR sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice. Dans le cas où l'ACQUEREUR se refuserait à restituer la jouissance du fonds de commerce, son expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation du fonds, statuant en référé.

TITRE VII - IMPREVISION

Chacune des parties au présent acte renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

TITRE VIII - DECLARATIONS FISCALES

1. Affirmation de sincérité

Les parties soussignées déclarent et reconnaissent qu'elles ont arrêté directement entre elles le prix et les conditions de la cession de fonds de commerce, objet du présent acte.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations de prix, ainsi que du droit de préemption que l'Etat peut exercer sur les biens vendus, lecture leur ayant été donnée des articles 687-821-1829 et 1840 A du Code Général des Impôts, ainsi que de l'article 434-17 du Code Pénal.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

2. Biens mobiliers d'investissement (éléments corporels et stocks)

Il est précisé que la cession portant sur une universalité totale ou partielle de biens entre deux assujettis redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, toute livraison de biens et prestations de services intervenant à ce titre est dispensée de taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code Général des Impôts.

L'ACQUEREUR, qui entend exploiter le fonds de commerce, objet du présent acte, s'oblige à demeurer redevable de la TVA au titre de cette exploitation, et à ne pas se placer, notamment, sous un régime de franchise.

Conformément aux dispositions du paragraphe 13 de l'instruction administrative du 20 mars 2006 (BO 3 A-6-06), le VENDEUR et l'ACQUEREUR s'engageront expressément à mentionner le total hors taxes de l'ensemble des biens et services transmis sur la ligne « Autres opérations non-imposables » de la déclaration de TVA souscrite au titre de la réalisation de la cession du fonds de commerce, objet du présent acte.

Dans le cas où le VENDEUR serait recherché en paiement de la TVA en raison du non-respect d'une obligation incombant à l'ACQUEREUR, ce dernier s'engage expressément à payer au VENDEUR la TVA sur les biens et prestations de services transmis qui lui serait le cas échéant réclamée, le prix de la présente mutation étant réputé net de TVA au VENDEUR.

L'ACQUEREUR prend acte qu'il sera réputé continuer la personne du VENDEUR eu égard à au fonds de commerce, objet du présent acte, et devra notamment soumettre à la TVA les cessions ultérieures des biens mobiliers d'investissement et procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues par les dispositions du Code Général des Impôts, qui auraient été exigibles si le VENDEUR avait continué à utiliser ces biens.

3. Plus-value

Le VENDEUR déclare avoir été informé par ses Conseils de la législation concernant l'impôt sur les plus-values et déclare en connaître les conséquences et obligations déclaratives.

4. Enregistrement

La présente cession sera présentée à la formalité de l'enregistrement.

Par conséquent, la cession de fonds de commerce sera soumise aux droits d'enregistrement prévus par l'article 719 du Code Général des Impôts.

TITRE IX – DROIT DE PREMPTION

Il résulte d'une lettre de la Mairie de Mandelieu la Napoule en date du 03 juillet 2018, annexée au présent acte, que la commune n'a pas délibéré pour l'instauration d'un droit de préemption sur la cession de fonds de commerce, (**annexe 10**).

TITRE X - URBANISME

Les parties constatent et reconnaissent que c'est sur leur demande expresse que le présent acte a été dressé sans que les investigations nécessaires aient été entreprises par le rédacteur du présent acte auprès des autorités compétentes relativement aux dispositions d'urbanisme, d'alignement et autres de droit public pouvant exister.

Elles déchargent expressément le rédacteur du présent acte à ce sujet, déclarant vouloir en faire leur affaire personnelle, à leurs risques et périls, sans aucun recours contre qui que ce soit, aucune garantie ne leur étant donnée de ce chef.

TITRE XI - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, que la Commune de Mandelieu-La-Napoule située :

- dans une zone couverte par cinq plans de prévention de risques naturels prévisibles dont quatre approuvés et un prescrit (*feux de forêt et inondations*)

- dans une zone de sismicité modérée (3),

définies par décret en Conseil d'Etat.

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement sont donc applicables.

En conséquence, il a été délivré par le VENDEUR un état des risques. Cet état forme l'**annexe 8** aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdit tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dans lequel il exploite à titre principal le fonds de commerce, objet du présent acte, n'a subi aucun risque ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les catastrophes naturelles (*art. L 125-2 du Code des Assurances*) ou technologiques (*art. L 128-2 du Code des Assurances*).

TITRE XII - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

1. Attribution de juridiction

Les parties attribuent compétence exclusive aux tribunaux de MULHOUSE, pour toutes les difficultés pouvant survenir au sujet des présentes et de leurs suites, même en cas de pluralité de défendeurs.

2. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs sièges sociaux et demeure respectifs sus-indiqués, à l'exception, comme indiqué ci-dessus, des oppositions, qui seront le cas échéant formées après l'accomplissement des formalités de publicité, pour lesquelles domicile est élu auprès du cabinet d'Avocats JFT AVOCATS à 06210 MANDELIEU LA NAPOULE - 264, avenue Janvier Passero.

Fait à Bordeaux et à Kingersheim,
Le 01 septembre 2018
En dix exemplaires originaux

Pour la société CASALYS
Monsieur Christophe RAPP (*)

Lu et approuvé

Pour la société CROZALY
Monsieur Bernard SAMUEL (*)

Lu et approuvé

Pour le Séquestre
Maître Murielle ROUGIER

[Signature]

[Signature]

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
GRASSE
Le 13/09/2018 Dossier 2018 13404, référence 2018 A 03830
Enregistrement : 3810 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Trois mille huit cent dix Euros
Montant reçu : Trois mille huit cent dix Euros
L'Agent administratif des finances publiques

[Signature]
Christophe BAUDIER

(*) Parapher les premières pages et signer sous la mention manuscrite « Lu et approuvé ».
Parapher les annexes.

31 a
72