

VENTE DE FONDS DE COMMERCE

Entre les soussignés :

Monsieur Thierry GANNE, demeurant 1 bis rue, Fabre d'Eglantine, PARIS 75012, agissant en qualité de la SARL GTG UNION au capital de 7 622,45 €, siège social 138, rue du Faubourg Saint-Martin, 75010 PARIS, RCS Paris SIRET 431 237 841 00017.

Dit au contrat : « le vendeur »

D'une part

Monsieur BESELGA Francisco, locataire gérant de la SARL GTG UNION, 138, rue du Faubourg Saint-Martin, PARIS 75010 demeurant 1 cité par Pasteur, bâtiment 2, escalier 4, 93150 LE BLANC-MESNIL agissant en son nom personnel.

Dit au contrat : « l'acquéreur ».

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Le vendeur est propriétaire d'un fonds de commerce de bar exploité 138, rue du Faubourg Saint-Martin PARIS 75010, dont il a la libre disposition et qu'il souhaite aujourd'hui céder.

Après une période de négociation, au cours de laquelle l'acquéreur a pu notamment vérifier la consistance et les conditions d'exploitation dudit fonds de commerce, celui-ci s'est déclaré intéressé par son acquisition et les parties se sont rapprochées après une période de location gérance consentie à l'acquéreur en vue d'arrêter les conditions et les modalités de la présente cession du fonds de commerce.

Article 1 : désignation :

Le fonds de commerce du « *Café Moustache* » débit de boissons, est exploité 138, rue du Faubourg Saint-Martin, PARIS 75010 le vendeur est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro d'immatriculation suivant : 431 237 841 RCS Paris.

CA

FR

Ledit fonds de commerce comprend les éléments d'exploitation suivants :

- La clientèle du débit de boissons « *Café Moustache* »,
- Le droit au bail du 138, rue du Faubourg Saint-Martin, PARIS 75010,
- L'enseigne commerciale « *Café Moustache* »,
- La licence IV d'exploitation de débit de boissons,
- Le droit de terrasse.

Parmi les éléments corporels :

- Le matériel, l'outillage, les meubles et les ustensiles servant à l'exploitant du fonds.

Ils seront l'objet d'une description et d'une estimation article par article selon un document établi contradictoirement entre les parties et annexé au présent contrat.

Le document sera établi soit au jour d'entrée en jouissance de l'acquéreur, soit la veille après la fermeture du magasin.

Le promettant, le vendeur, déclare que le fonds de commerce existe sans réserves ni exception ; qu'il n'a pas personnellement déposé le bilan ni n'a fait l'objet d'aucune saisie de quelque nature que ce soit.

Il précise que la SARL GTG UNION a fait l'objet d'un contentieux auprès des Prud'hommes à la suite d'une procédure engagée par deux de ses salariés, licenciés pour motif économique : Monsieur POIRET James et Monsieur Alain BOURDIN.

Un jugement a été rendu par le Conseil de Prud'hommes de Paris sous réserves d'appel, il n'a pas été encore communiqué aux parties.

Article 2 : Prix de vente du fonds de commerce :

La vente est consentie pour un prix total de 145 000 € (cent quarante cinq mille euros) ventilé de la manière suivante :

- 135 000 € pour les éléments incorporels ;
- 10 000 € pour les matériels et objets mobiliers.

La ventilation du règlement de l'achat du fonds se fera de la manière suivante :

Prix de vente du fonds de commerce : 145 000 €.

CT -

F. B

Prêt BERTRAND GTG 10 mois x 995,20 € : 9 952 € à déduire.
(Prêt réglé par Monsieur BESELGA pour le compte de GTG UNION).

Déduction des travaux incombant à GTG UNION : 8 728 € suivant détail ci-dessous :

- AMC devis n°11.01.013 VASISTAS : 502,32 €.
- Atelier de plomberie bac à douche studio : 3 387,60 €.
- CPM devis du 29 décembre 2010 fuite d'eau : 837,82 €.
- Serrurerie MILKLE carrelage salle : 4 000 €
- PM 7 632,50 € - 3 632,50 €
« Pris en charge par Monsieur BESELGA ».

Emprunt Monsieur BESELGA SOCIETE GENERALE 90 000 €.

Crédit vendeur Monsieur GENEIX 36 320 €.

Soit au total 145 000 € après répartition reste un solde de 0 €.

Article 3 : Enonciations relative au droit au bail :

Le vendeur qui est le locataire des lieux dans lequel est exploité le fonds de commerce déclare :

Que le propriétaire des lieux loués le Docteur Michel SAMSON, a mandaté le cabinet LONCHAMP 4, rue de la Paix, PARIS 75002 représenté par Monsieur Louis BENOIT LONCHAMP, Administrateur de biens pour agir en son nom et comme mandataire.

Que le bail a été conclu pour une durée de 9 années commençant à courir à la date du 1^{er} octobre 2005 pour se terminer le 30 septembre 2014 et moyennant le loyer annuel de 15 000 € (15 mille euros) payables chaque début de trimestre et le versement d'un dépôt de garantie de 3 750 € (trois mille sept cent cinquante euros).

Que le loyer est révisable tous les trois ans conformément à l'article L.145-37 du Code de Commerce et de la Législation Subséquente.

Dernier indice INSEE, publication JO à la date d'entrée dans les lieux, 1 270 1^{er} trimestre 2005.

Les provisions sur charge sont fixées à 442,10 € (quatre cent quarante deux euros et dix centimes).

Que le loyer annuel actuel est de 17 681,08 € (dix sept mille six cent quatre vingt un euros et zéro huit centimes), soit d'après un avis d'échéance du 4^e trimestre 2010 annexé au présent compromis.

CT -

43

Les provisions sur charge sont aujourd'hui 442,10 € (quatre cent quarante deux euros et dix centimes) et le dépôt de garantie actuel est de 4 420,27 € (quatre mille quatre cent vingt euros.) correspondant à trois mois de loyer.

Pour le surplus, l'acquéreur, Monsieur BESELGA déclare avoir pris connaissance du bail et dispense le rédacteur d'en énoncer les clauses d'une manière exhaustive.

Enfin, l'acquéreur reconnaît avoir connaissance des lieux pour les avoir pris en location gérance antérieurement.

Article 4 : Transfert de la propriété et entrée en possession :

L'acquéreur sera propriétaire du fonds à compter de la signature de l'acte de vente.

Conformément à la nature du fonds, le vendeur devra après la signature de cet acte de vente remettre immédiatement à l'acquéreur tout document ou objet permettant à ce dernier d'entrer en possession du bien acquis, clés, code...

En contrepartie, l'acquéreur délivrera une attestation de remise.

A la date d'entrée en possession l'acquéreur pourra jouir de tous les droits et prérogatives attachés à la qualité du propriétaire du fonds.

Il acquittera toutes les obligations afférentes à cette qualité, paiement de loyer.

L'acquéreur déclare ne connaître aucun obstacle tenant à sa situation personnelle qui l'empêcherait d'exploiter de ce fonds.

Article 5 : Déclaration, Article L.141-1 du Code de Commerce :

Concernant le chiffre d'affaires : le vendeur déclare que les chiffres d'affaires hors taxe réalisés pour lui au cours des trois dernières années à savoir 2007, 2008 et 2009 sont les suivants :

- 31 décembre 2009 : 11 mois d'exploitation hors taxe, 121 872 €,
- 31 décembre 2008 hors taxe : 143 188 €,
- 31 décembre 2007 hors taxe : 157 325 €.

Article 6 : Livres comptables du vendeur :

Conformément à la loi, le vendeur a mis à la disposition de l'acquéreur ses livres de comptabilité.

Ce dernier reconnaît les avoir visés pour la période des trois dernières années 2007, 2008 et 2009.

Il a visé respectivement le livre journal, le livre d'inventaire et le grand livre.

Le vendeur garde la possession de ses livres, mais s'engage, conformément à la loi à les mettre à la disposition des acquéreurs pendant une période de trois ans.

Article 7 : Contrat lié à l'exploitation du fonds :

Contrat du bail commercial :

Licence IV :

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de chacun des contrats cédés et des obligations qui résultent de leur exécution.

Article 8 : Inscriptions grevant le fonds et le matériel :

Le vendeur déclare que le fonds de commerce et le matériel sont vendus libres de toute inscription de nantissement ou de privilège.

Dans le cas où quelques inscriptions subsisteraient, le vendeur s'engage à procéder à leur mainlevée, tous frais étant à sa charge.

Article 9 : Garantie du vendeur :

Le vendeur est obligé à la garantie des vices cachés conformément aux articles 1644 et 1645 du Code Civil.

Le vendeur est garant de l'exactitude des mentions obligatoires figurant dans le contrat.

Cette garantie s'exerce dans les obligations relatives à la garantie des vices cachés à l'exception du délai de recours de l'acquéreur qui doit être exercé dans un délai d'un an.

Il est également garant dans le même délai en cas de l'omission d'une des mentions obligatoires.

Le vendeur affirme avoir exploité le fonds de commerce avec les réglementations et les autorisations administratives et notamment dans le respect des règles d'environnement, d'hygiène, de sécurité incendie et électricité.

F.B

Il déclare ne pas avoir exercé son activité dans le cadre d'une installation classée en protection de l'environnement.

Il atteste ne pas avoir enfreint la réglementation des déchets, ni celle de l'eau.

Il déclare n'avoir contracté pendant l'exercice de son activité aucune dette susceptible d'être mise à la charge de l'acquéreur par l'effet d'une disposition légale.

Ainsi, il affirme avoir réglé toutes les créances salariales exigibles avant la date de cession du fonds.

Article 10 : Séquestre :

Le montant du prix de vente sera séquestré entre les mains de la CARPA de l'Ordre des Avocats de Bobigny, Seine-Saint-Denis, par les soins de Maître Jean-François CAYLAR, avocat au barreau de la Seine-Saint-Denis.

Le contrat est signé en présence de Maître Jean-François CAYLAR en date du 21 janvier 2011.

Les oppositions seront reçues entre les mains de Maître Jean-François CAYLAR, Avocat au BARREAU de la Seine Saint Denis 110 Avenue du Président Wilson 93100 MONTREUIL.

Article 11 : Formalités :

Après l'enregistrement de l'acte de vente, l'acquéreur aura 15 jours pour publier ce dernier dans un journal d'annonces légales.

Il devra en outre requérir du greffier du tribunal compétent la publication d'un avis d'un Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales.

Le vendeur devra faire parvenir à l'administration fiscale dans un délai de 60 jours commençant à courir à partir de la dernière date de publication les renseignements nécessaires pour l'établissement de son imposition.

Article 12 : Signification au bailleur :

Le présent acte de vente sous seing privé devra être signifié au propriétaire des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce cédé par acte d'huissier conformément à l'article 1690 du Code Civil.

La signification a pour objet de rendre opposable au propriétaire la cession du bail et du dépôt de garantie.

Article 13 : Attribution de juridiction :

Tout litige pouvant survenir entre les parties à l'occasion de l'exécution du présent contrat devrait être porté devant le Tribunal de Commerce de Paris.

Article 14 : obligation de non-concurrence :

A la date du présent acte, le vendeur s'oblige à ne créer ni gérer un fonds de commerce de la même nature que celui vendu.

Il s'oblige également à ne pas s'intéresser directement ou indirectement par l'intermédiaire de toute société, groupement, entreprises ou membre de son groupe familial à une activité identique à celle du fonds vendu.

La présente clause de non-concurrence est limitée aux activités mentionnées à l'article 1^{er} et exercées dans un rayon de 1 km à vol d'oiseau dudit fonds et pour une durée de 3 ans.

Le vendeur s'oblige à faire respecter cette clause de non-concurrence à tout successeur ou ayant droit partiel ou total.

Article 15 : Privilège du vendeur :

Le vendeur se réserve le bénéfice du privilège de vendeur et de l'action résolutoire pour garantir le paiement de l'intégralité du prix de vente en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires.

(Afin de rendre effective cette clause, il devra dans les 15 jours prendre au greffe du Tribunal de Commerce de Paris une inscription de privilège de vendeur avec mention expresse de l'action résolutoire et du nantissement.)

Article 16 : conditions suspensives réalisées :

Le prêt accordé par la SOCIETE GENERALE d'un montant de 90 000 € a été déposé à la CARPA séquestre jusqu'à la réception des oppositions dans les délais légaux entre les mains de ce séquestre.

Ce prêt a été déposé entre les mains de la CARPA séquestre le 25 janvier 2011.

La Mairie de Paris avisée de la vente du fonds de commerce par courrier du 15 décembre 2010 n'a pas exercé de droit de présomption conformément aux dispositions des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 17 : Election de domicile :

Les parties font élection de domicile aux lieux suivants :

Le vendeur : Monsieur GANNE Thierry 1 bis, rue Fabre d'Eglantine, PARIS 75012.

L'acquéreur : Monsieur BESELGA Francisco, 1 cité Pasteur, bâtiment 2, escalier 4, 93150 LE BLANC-MESNIL.

Toute opposition devra être effectuée entre les mains de Maître Jean-François CAYLAR, Avocat au barreau de la Seine-Saint-Denis, 110, avenue du Président Wilson, 93100 MONTREUIL

Article 18 : Concession de terrasse :

Le vendeur rappelle que la concession de l'utilisation de la terrasse extérieure est précaire, révocable et non-transmissible.

Article 19 : Production d'un certificat d'urbanisme :

A la connaissance du vendeur les locaux dans lequel le fonds est exploité ne sont pas situés dans une zone de rénovation urbaine ou dans un secteur de restauration immobilière, ils ne font l'objet d'aucune disposition d'urbanisme ou autre pouvant diminuer leur valeur pour l'acquéreur, notamment ils ne sont pas visés par des opérations de voirie par rapport à l'alignement et ne sont pas situés dans un milieu insalubre, ils ne sont frappés d'un arrêté de péril ou d'expropriation, ne sont pas situés dans une ZAD ou ZAC.

D'une manière générale, le vendeur déclare que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds cédé et à la jouissance paisible par l'acquéreur dudit fonds.

Article 20 : Affirmation de sincérité :

Les parties soussignées déclarent avoir arrêté entre elles le prix et les conditions de la présente vente.

Elles affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts et après en avoir pris connaissance que le prix de vente du fonds de commerce indiqué dans l'acte est sincère et exprime l'intégralité du prix convenu.

Article 20 HONORAIRES des présentes :

Les frais et honoraires dus pour les Présentes sont à la charge de l'acquéreur.

Fait à Montreuil, le 21 janvier 2011 en trois originaux.

L'acquéreur
Monsieur Francisco BESELGA

Le vendeur
Monsieur Thierry GANNE

BESELGA

