

- CESSION de FONDS de COMMERCE -

Par la société dénommée « BOUCHERIE ERDEVENNOISE

Au profit de la société dénommée « SARL LE BOULICAUT »,

ENTRE LES SOUSSIGNES :

© AVOVENTES.FR

- D'UNE PREMIERE PART -

© AVOVENTES.FR

- D'UNE SECONDE PART ET DERNIERE PART -

EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

© AVOVENTES.FR

ici presents.

B.P. R.V. J.L. M.G.

Intervenant aux présentes, ont substitué dans tous leurs droits, à titre gratuit, la Société dénommée
 que le VENDEUR reconnaît et accepte expressément.

Le substituant restera garant et répondant solidaire du substitué vis-à-vis du VENDEUR, à titre de caution pour l'exécution de toutes les conventions contenues aux présentes.

Il est précisé que toute somme versée à titre de dépôt de garantie lors du contrat original a fait l'objet d'un règlement direct entre les parties, ainsi déclaré.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

-Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes,
 -Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité d'aliéner du VENDEUR ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce de l'ACQUEREUR par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Le VENDEUR seul :

-Qu'il a la libre disposition du fonds vendu,
 -Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans le fonds cédé.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- Concernant le VENDEUR :
 - o Extrait K-bis,
 - o Statuts,
 - o Certificat de non faillite.
- Concernant l'ACQUEREUR :
 - o Extrait K-bis,
 - o Statuts.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

IL A ETE CONVENU et ARRETE CE QUI SUIT

Par ces présentes, la société dénommée ci-dessus plus
 amplement nommée, qualifiée et domiciliée,

Vend, dans les conditions ci-après exprimées, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

A la société dénommée également ci-dessus plus amplement
 nommée, qualifiée et domiciliée,

©AVOVENTES.FR

A ce présent et qui acceptent,

Le FONDS de COMMERCE ci-après désigné :

DESIGNATION

Commune de ERDEVEN
(56410)
11 rue Nationale

Le FONDS de COMMERCE et ARTISANAL de « **BOUCHERIE, CHARCUTERIE, TRAITEUR, CREMERIE, FABRICATION DE PLATS CUISINES A EMPORTER, EPICERIE FINE, VENTE DE BOISSONS ALCOOLISEES A EMPORTER** » sis et exploité à ERDEVEN (56410), 11 rue Nationale

© AVOVENTES.FR

Ledit FONDS de COMMERCE étant identifié à l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.) sous le numéro 903 989 705 00012 Code APE 4722 Z.

Ledit FONDS de COMMERCE comprenant les éléments suivants :

1°) L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage.

2°) Le droit au bail des locaux dans lesquels le fonds est exploité, ainsi qu'il va être dit ci-après.

3°) Les matériel, mobilier, agencements et installations servant à l'exploitation du fonds, décrits et estimés dans un état dressé par les parties annexé aux présentes. (*Annexe 1*)

Le VENDEUR déclare que le matériel est en bon état de marche et qu'il est entretenu régulièrement.

4°) Le bénéfice de la **petite licence à emporter**, faisant partie intégrante du fonds cédé.

5°) Le bénéfice de l'attribution du numéro d'appel téléphonique **02-97-55-65-49**, sous réserve de l'accord de l'opérateur.

5°) Les marchandises de qualité saine, loyale et marchande, existantes au jour de la vente et de la prise de possession définitives reprises à prix de factures ou déterminées par l'application d'un ou de plusieurs coefficients multiplicateurs utilisés dans le commerce, payables ainsi qu'il sera dit ci-après sous le titre "MARCHANDISES".

Les parties s'engagent expressément à inventorier ces marchandises. Elles adresseront au rédacteur des présentes un inventaire daté et signé.

Copie leur en sera ensuite retournée.

Tel et ainsi que ledit FONDS de COMMERCE existe, s'étend, se poursuit et comporte avec tous les droits y attachés sans aucune exception ni réserve.

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constitue pour le VENDEUR un établissement principal, et il déclare ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

**SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD
DE L'URBANISME et DE LA REGLEMENTATION**

***Urbanisme**

Sont demeurées ci-après annexées au présent acte les pièces suivantes (**Annexe 2**), dont l'ACQUEREUR reconnaît avoir eu connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données :

- Un extrait de plan cadastral,
- Un certificat d'urbanisme de simple information délivré par le Maire de la Commune de ERDEVEN, le 22 novembre 2024, sous le numéro CU 56054 24 T0264.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

Il reconnaît avoir reçu du rédacteur des présentes toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions, et limitations.

*** Droit de préemption (décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007)**

La cession ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'organe délibérant n'ayant pas adopté de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure instituée par le décret numéro 2007-1827 du 26 décembre 2007, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme susvisé, et d'un courriel adressé par la Mairie d'ERDEVENNE, le 29 novembre 2024, et demeuré ci-après annexé (**Annexe 3**).

***Risques technologiques et naturels majeurs (article L 125-5 du Code de l'environnement)**

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

A cet effet, le VENDEUR déclare :

- Plan de prévention des risques naturels

Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques naturels.

Cependant les risques naturels suivant sont identifiés :

- Inondation : le fonds de commerce, objet des présentes, est situé en zone inondable.

- Plan de prévention des risques technologiques

Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

Cependant les risques technologiques suivant sont identifiés :

- Canalisations de transport de matières dangereuses : Certaines parties du territoire de la commune d'ERDEVEN sont traversées par des canalisations transportant des hydrocarbures ou des produits chimiques.

Plan de prévention des risques miniers

Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

Potentiel radon

Le bien objet des présentes se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3.

Information relative à la pollution des sols

Le bien objet des présentes est situé dans une à risque de pollution des sols.

Bruit

Le bien n'est pas concerné par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

Zone de sismicité

La Commune est située dans la zone de sismicité de Zone 2 (**faible**).

Copie de l'état des risques naturels et technologiques est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après que les parties en aient pris connaissance et l'aient contresignée (*Annexe 4*).

* Amiante

L'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce a fait l'objet d'un constat conformément à l'arrêté du 22 août 2002 et à l'article L1334-13 du Code de la santé publique.

Une copie de ce rapport établi par la ©AVOVENTES.FR sise à PONTIVY (56300), 11 rue Lorois, en date du 4 mars 2025 est demeurée annexée aux présentes (*Annexe 5*).

« **1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré**

- **De matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.**

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- **De matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante ».**

* Installations électriques

Concernant la réglementation des installations électriques, à titre informatif, le VENDEUR doit, conformément aux articles R 4226-14 à R 4226-19 du Code du travail et au décret n°88-1056 du 14 novembre 1988 et de l'arrêté du 10 octobre 2000, fournir le rapport des vérifications réglementaires des installations électriques datant de moins d'un (1) an, au moment de la signature de l'acte définitif.

Concernant la réglementation des établissements recevant du public, à titre informatif, le VENDEUR doit, conformément à l'arrêté du 22 juin 1990, fournir le rapport des vérifications de type Etablissement recevant du public datant de moins d'un (1) an, au moment de la signature de l'acte définitif.

La Société dénommée **BUREAU VERITAS EXPLOITATION SAS**, Société de contrôle technique sise à AURAY (56404) Porte Océane 3, rue de Suède, BP 90404, a été appelée à visiter 19 février 2025 le fonds de commerce objet des présentes.

Copies des rapports remis demeurent ci-jointes et annexées aux présentes (*Annexe 6*).

* Accessibilité des locaux

En application de la loi relative aux personnes handicapées du 11 février 2005 et ses textes d'application, les locaux doivent être accessibles aux personnes handicapées, quelque soit le type de handicap, depuis le 1^{er} janvier 2015.

A défaut de réalisation de mise en conformité des locaux à cette date et pour bénéficier de nouveaux délais pour franchir le cap de la mise en accessibilité, un dossier Ad'Ap (Agenda d'Accessibilité Programmée) doit avoir été déposé avant le 27 septembre 2015 en Mairie de la commune d'implantation.

Par une attestation sur l'honneur en date du 6 avril 2024, le VENDEUR a déclaré que l'établissement était aux normes quant à l'accessibilité des locaux pour les personnes handicapées.

Copie de l'attestation en date du 6 avril 2024 demeure ci-jointe et annexée aux présentes (*Annexe 7*).

* Extincteurs

Le VENDEUR déclare que l'établissement dispose d'extincteurs en nombre et nature suffisant (eau pulvérisée et CO²), et qu'ils sont maintenus en bon état de fonctionnement.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

© AVOVENTES.FR

Aux termes d'un acte sous seing privé, signé électroniquement en date du 2 novembre 2021, enregistré pour mémoire.

Moyennant le prix principal de CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000 €), s'appliquant, savoir :

Aux éléments incorporels pour	111.000 €
Aux éléments corporels pour	19.000 €
TOTAL	130.000 €

Lequel prix de CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000 €) a été payé au vendeur de la façon suivante :

+ à concurrence de DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12.500 €) par la société dénommée
© AVOVENTES.FR au moyen de ses deniers personnels,

+ à concurrence de CENT DIX SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (117.500 €) au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, au moyen d'un prêt d'un même montant pris par acte séparé.

La cession a été régulièrement publiée conformément à la réglementation en vigueur, ainsi déclaré par le vendeur.

Aucun stock de marchandise n'a été cédé.

B.P. R.V. J.L. M.G.

ORIGINE ANTERIEURE

Le fonds de commerce appartenait à la société ©AVOVENTES.FR
 », alors en redressement judiciaire, aux termes d'un acte sous seing privé en date à ERDEVEN, du 29 avril 2021.

Moyennant le prix principal de CENT CINQ MILLE EUROS (105.000 €), s'appliquant, savoir :

Aux éléments incorporels pour	86.000 €
Aux éléments corporels pour	19.000 €
TOTAL	105.000 €

Lequel prix de CENT CINQ MILLE EUROS (105.000 €) a été payé au vendeur au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT AGRICOLE DU MORBIHAN.

La cession a été régulièrement publiée conformément à la réglementation en vigueur, ainsi déclaré par le vendeur.

Telle est l'origine de propriété que le rédacteur des présentes a pu établir sur les titres et renseignements à lui fournis par les parties qui l'ont déchargé de toute responsabilité à cet égard.

BAIL

ENONCIATION DU BAIL

Le droit au bail des locaux, dans lesquels est exploité le fonds de commerce présentement vendu résulte d'un acte sous seing privé en date du 1^{er} mars 2017, aux termes duquel ©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Durée :

Ledit bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} mars 2017 pour se terminer le 28 février 2026.

Désignation des lieux loués :

**« 11 rue Nationale
56410 ERDEVEN**

Dans un ensemble immobilier sis audit lieu, les locaux à usage de commerce et d'habitation savoir :

- La partie commerciale située au rez-de-chaussée et composée de :
 - Un magasin avec vitrine,
 - Une chambre froide magasin,
 - Une réserve,
 - Un laboratoire avec chambre froide, réserve sèche et espace plonge,
 - Une chaufferie,
 - Une pièce à usage de plonge un espace cuisson / laboratoire,
 - Un laboratoire avec une chambre froide et une réserve,

B.P. R.V. J.L. M.G.

- Un vestiaire avec W.C.,
- Un dégagement avec local poubelle,
- Un garage / remise
- Une partie habitation comprenant :
 - Au rez-de-chaussée : une grande pièce à vivre à usage de cuisine, de salle à manger et de salon, un dégagement, une buanderie et W.C. ;
 - Au 1^{er} étage : palier desservant 3 chambres, un bureau et salle d'eau, un placard et W.C.
 - Au 2^{ème} étage ; 2 chambres desservies par la mezzanine ».

Le VENDEUR déclare que la désignation ci-dessus n'a pas été modifié à ce jour.

Le VENDEUR signe :

© AVOVENTES.FR

Destination :

« Le PRENEUR ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et/ou artisanal et pour l'exercice des activités suivantes :

- Boucherie, charcuterie, traiteur, crèmerie, fruits et légumes, épicerie, fabrication de plats cuisinés à emporter, cinquième rayon à titre accessoire.

Les lieux loués ne pourront être affectés, même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle(s) indiquée(s) ci-dessus.

La partie habitation des locaux loués pourra exclusivement servir au logement des exploitants et/ou associés de l'exploitant.

La location sera considérée pour le tout et indivisiblement comme à usage commercial.

Il est interdit au PRENEUR d'utiliser à un titre quelconque la partie « habitation » des locaux loués pour les besoins de son commerce. »

Loyer :

Le bail a été consenti et accepté moyennant un **loyer mensuel de DEUX MILLE (2.000 €), payable d'avance le 1^{er} de chaque mois** réparti ainsi :

- MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (1.650 €) pour la partie commerciale,
- TROIS CENT CINQUANTE (350 €) pour la partie habitation.

Le VENDEUR déclare qu'à ce jour, le loyer s'élève mensuellement à la somme de **DEUX MILLE QUATRE VINGT EUROS ET TRENTÉ CENTIMES (2.080,30 €) TTC.**

Précision étant ici faite que :

- le loyer est soumis à la TVA
- le loyer est révisable annuellement à la date d'anniversaire de l'entrée en jouissance, sur la base de l'indice national des loyers commerciaux du 2^{ème} trimestre 2021, valeur 118,41.
- Le preneur remboursera au bailleur la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la moitié de la taxe foncière afférente à la partie commerciale louée et les taxes additionnelles à cette taxe.

- Par un avenant non daté mais entant en vigueur le 2 novembre 2021, les parties ont convenu que le loyer est révisable annuellement à compter du 1^{er} mars 2022, sur la base de l'indice national des loyers commerciaux du 3^{ème} trimestre 2020, valeur 115,42.

Dépôt de garantie :

La somme de MILLE CINQ CENT EUROS (1.500 €) correspondant à 1 mois de loyer a été versée à titre de dépôt de garantie et n'a pas été modifiée à ce jour.

Ladite somme est remboursée directement par l'ACQUEREUR au VENDEUR ce jour.

Servitudes :

« Le BAILLEUR déclare que l'immeuble loué bénéficie d'une servitude de passage sur la parcelle AB 181 constituée suivant acte reçu par Me GUEHAN, Notaire à ERDEVEN, le 23 décembre 1959, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de LORIENT le 4 février 1960 volume 2963 n°21 « au Nord

©AVOVENTES.FR

Le paragraphe cession du droit du bail est ici littéralement rapporté :

« Le PRENEUR ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR, et elle devra être réalisée par acte authentique ou sous signatures privées, auquel le BAILLEUR sera appelé et dont un acte exécutoire ou original lui sera remise sans frais pour lui ».

Par un acte d'huissier le rédacteur des présentes a adressé au bailleur une sommation d'assister au présent acte.

La signification n'ayant pu être faite au bailleur, un avis de signification d'un acte de commissaire de justice lui a été adressé le 19 février 2025.

Il est par conséquent considéré comme ayant été régulièrement appelé à la signature du présent acte.

Copie de la sommation d'assister et de l'avis de signification d'un acte de commissaire de justice demeure si jointe et annexée aux présentes (Annexe 8).

Etat des lieux :

Il est ci-après littéralement rapporté l'article L145-40-1 du Code de Commerce :

Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.

En outre, ce bail a été conclu sous diverses charges, clauses et conditions qui demeurent ci-après annexées et comme faisant partie intégrante des présentes (*Annexe 9*).

L'ACQUEREUR déclare en avoir une parfaite connaissance, d'une part, par la lecture qui vient de lui en être faite, et d'autre part, par la lecture qu'il en avait déjà faite lui-même dès avant ce jour pour avoir reçu du VENDEUR, en vue des présentes, une copie complète dudit bail, et dégage le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

Le VENDEUR déclare que :

- à sa connaissance, il n'existe aucune contestation sur la validité du bail, ni aucune autre instance qui aurait pour conséquence d'empêcher son renouvellement.
- il n'a été signé aucun autre avenant apportant une quelconque modification aux charges et conditions du bail.
- aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions du bail ;
- aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le bailleur,
- qu'il remboursera au Bailleur sa quote-part dans les taxes foncières au prorata de la jouissance accordée dans les lieux loués.
- que tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné l'ont été avec l'accord des propriétaires.
- qu'il n'a pas connaissance d'un projet de travaux dans l'immeuble tel que le ravalement, qui seraient susceptibles de gêner l'exploitation du fonds ou d'entraîner une augmentation importante des charges imputées au preneur.

Le VENDEUR s'engage :

- à subroger purement et simplement, l'ACQUEREUR, dans tous les droits, procédures, actions ou obligations, droit au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus-énoncés et de tous autres, sans exception ni réserve ; tous les droits du VENDEUR devant être transportés au bénéfice de l'ACQUEREUR, lors de l'entrée en jouissance ci-après fixée.
- conformément aux clauses du bail, à demeurer garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étend à tous les cessionnaires ou sous-locataires successifs occupant ou non les lieux loués, et dans les limites ci-après indiquées. L'article L146-16-2 du Code de commerce dispose actuellement que : « *Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail* ». Il ne s'applique qu'aux baux établis ou renouvelés à compter de sa date d'entrée en vigueur, soit le 20 juin 2014. Par ailleurs, il résulte de l'article 145-16-1 du Code de commerce ce qui suit, ci-après littéralement reproduit : « *Si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier informe le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci* ».
- à supporter intégralement tous rappels de loyers, charges, et accessoires, qui pourraient être dus par suite de révision amiable ou judiciaire, et qui s'appliqueraient à une période antérieure au jour de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, et tous les frais de procédure, d'experts, ou d'avocats, exposés pour arriver à cette révision, le coût de tous actes qui seraient dressés pour la constatation, ainsi que les droits d'enregistrement s'appliquant aux loyers antérieurement à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.
- et plus généralement, à régler à l'ACQUEREUR à première demande, toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, l'administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, mais pour la période d'occupation antérieure à la date de prise de possession.

LITIGE EN COURS PORTANT SUR LES LOCAUX LOUES

EXPOSE DU LITIGE

Le VENDEUR déclare avoir subi des infiltrations d'eau.

Depuis novembre 2023, à la suite du passage de la tempête CIARAN, la situation s'est Aggravée, de nombreuses infiltrations d'eau sont apparues dans les parties commerciale et d'habitation, ces dernières provenant de la toiture.

L'eau s'écoule notamment dans le laboratoire où se trouve la chambre froide, la réserve sèche et l'espace de plonge, nécessitant un nettoyage incessant pour maintenir l'endroit propre et éviter que ne s'installe de la moisissure.

Les skydomes qui ne ferment pas correctement aggravent encore davantage la situation.

A titre de mesure conservatoire, le toit a été bâché par la société

© AVOVENTES.FR

Un constat d'huissier en date du 6 août 2024 révèle la situation suivante :

« Partie logement »

Depuis le deuxième étage de l'appartement, est posée, sur la toiture du premier étage, une bâche fixée à l'aide d'adhésifs qui se décollent partiellement et des tasseaux en bois.

Dans la salle de bain, je constate au plafond, des traces d'humidité et des moisissures de couleur noire. La tapisserie se décolle.

Je constate que la gouttière de descente des eaux pluviales du deuxième étage n'est pas fixée. Elle est posée sur les graviers du local commercial.

Je constate à proximité de la descente des eaux pluviales du deuxième étage, une dégradation de la gouttière. Des gouttes tombent en dehors de la descente des eaux pluviales.

Partie professionnelle

La gouttière de la toiture du local professionnel est posée sur le toit terrasse. Elle s'écoule sur le toit terrasse.

Présence sur la toiture de la partie professionnelle, d'une bâche maintenue dans l'entourage, à l'aide de tasseaux en bois.

Dans la partie plonge, je constate à plusieurs endroits sur les murs, des coulures d'eau.

En dessous du skydome, je note à plusieurs endroits, des moisissures de couleur noire.

Dans la chambre froide, aucun hublot n'est visible dans l'entourage du plafonnier. Le requérant m'indique qu'il a dû procéder à l'enlèvement de ce hublot suite à la découverte d'eau à l'intérieur de ce dernier.

Le long de la descente des eaux pluviales, je constate que la peinture est dégradée de manière importante.

Présence de fissures à plusieurs endroits de cette façade. La peinture est détériorée.

En dessous de la corniche du toit-terrasse, je note des microfissures ayant fait l'objet de reprises elle-même fissurées. La peinture est dégradée.

La descente des eaux pluviales de la toiture terrasse se poursuit par un tuyau en PVC.

L'évacuation de cette descente s'effectue sur la propriété voisine devant l'habitation Dont la façade présente de la mousse.

Je remarque des fils qui pendent au niveau de la gouttière du premier étage. »

Le VENDEUR a mis en demeure la société dénommée ©AVOVENTES.FR le 1^{er} août 2024, cette dernière n'a pas réclamée le courrier adressé.

Le VENDEUR a par conséquent assigné le bailleur en référé devant le président du tribunal judiciaire de LORIENT le 27 septembre 2024, demandant :

- Une expertise judiciaire en vue de constater les dommages et d'en définir les causes et responsabilités,
- L'autorisation pour la société dénommée ©AVOVENTES.FR le procéder à la consignation des loyers et charges dues en exécution du contrat de bail commercial, sur le compte CARPA de son conseil, à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir jusqu'à la réalisation des travaux requis, et au moins jusqu'au dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

A ce jour le tribunal judiciaire de LORIENT n'a pas encore statué.

Cependant une expertise judiciaire a eu lieu le 24 janvier 2025, copie du compte rendu n°1 d'expertise demeure ci-jointe et annexée aux présentes (Annexe 10).

Le VENDEUR déclare également que depuis une ordonnance du juge des référés du Tribunal Judiciaire de Lorient en date du 26 novembre 2024, les loyers sont versés et séquestrés sur un compte CARPA.

Copie de l'assignation en référé et de l'ordonnance du juge des référés demeure ci-jointe et annexée aux présentes (Annexe 11).

Le VENDEUR déclare enfin prendre à sa charge l'ensemble des frais de justice liés à ce litige.

L'ACQUEREUR déclare de son côté avoir parfaitement connaissance de ce litige et avoir pleinement conscience de l'impact que pourrait avoir les travaux sur l'exploitation du fonds.

Le VENDEUR signe :

L'ACQUEREUR signe :

Bruno PERROT

Jimmy LE BOULICAUT-GARÇON

Margaux GUÉGAN

✓ Certified by  yousign

✓ Certified by  yousign

✓ Certified by  yousign

Parallèlement à ce premier litige le VENDEUR c'est vu assigner un procès-verbal de saisie attribution des loyers en date du 11 septembre 2024, à la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à QUIBERON (56170), 1 rue de la Gare.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaitement connaissance de l'existence de ce second litige.

Le VENDEUR signe :

L'ACQUEREUR signe :

Bruno PERROT

Jimmy LE BOULICAUT-GARÇON

Margaux GUÉGAN

✓ Certified by  yousign

✓ Certified by  yousign

✓ Certified by  yousign

B.P. R.V. J.L. M.G.

AVERTISSEMENTS
SUR LA CLAUSE DE GARANTIE SOLIDAIRE
DISPENSE DE GARANTIES

Le rédacteur des présentes a attiré l'attention des parties, et principalement celle du VENDEUR, sur les conséquences de la clause de garantie solidaire figurant au contrat de bail susvisé.

Lesdites parties déclarent expressément avoir parfaite connaissance de ladite clause de garantie solidaire, de sa portée, et de ses risques.

Par ailleurs, la société dénommée « **BOUCHERIE ERDEVENOISE** », malgré les avertissements préalables du rédacteur des présentes, le dispense de prendre en raison de cette clause de garantie solidaire toutes sûretés (tels que : cautionnement, hypothèque, nantissement, privilège de vendeur avec action résolutoire e.t.c.) contre l'ACQUEREUR à la garantie de la bonne exécution par ce dernier et des cessionnaires successifs de toutes les charges et obligations du contrat de bail, et notamment du paiement des loyers et des charges, et le décharge de toute responsabilité à ce sujet.

ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR s'engage expressément au paiement des loyers et accessoires, ainsi qu'à l'entière exécution des clauses et conditions du bail envers le bailleur et ce, à effet de la prise de possession, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

PROPRIETE - JOUISSANCE

La Société dénommée « **SARL LE BOULICAUT** », ACQUEREUR, est propriétaire du fonds acquis à compter de ce jour. Elle en a la jouissance également ce jour, soit **le 31 mars 2025**, par la prise de possession réelle et effective, le fonds étant libre de toute gérance ou occupation quelconque.

Il est précisé que l'ACQUEREUR, dès l'entrée en jouissance, bénéficie de tous les droits et prérogatives attachés à l'exploitation du fonds dont il s'agit, et a la faculté de prendre le titre de successeur du VENDEUR dans ses relations avec les tiers.

Etant ici précisé, en tant que de besoin, que la société « **SARL LE BOULICAUT** » a cessé son activité **le 31 mars 2025**.

CHARGES ET CONDITIONS

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

- En ce qui concerne l'ACQUEREUR -

*** état des lieux ***

L'acquéreur, prendra le fonds vendu, ensemble les objets mobiliers, matériel, agencements et installations, et l'immeuble, dans l'état où le tout se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit.

*** personnel***

L'ACQUEREUR reconnaît avoir eu connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail précisant que les salariés demeurent attachés à l'entreprise, quelles que soient les modifications juridiques de l'exploitation de cette dernière ; Il en va ainsi en cas de vente.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR feront leur affaire personnelle de la répartition de leurs obligations respectives concernant le personnel employé dans l'établissement aujourd'hui cédé, telles qu'elles ont été prévues à la signature du compromis.

*** impôts et charges ***

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les contributions, impôts, taxes, et autres charges de toute nature, auxquelles peut et pourra donner lieu l'exploitation du fonds.

La Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E.), la taxe foncière, ainsi que le cas échéant, les droits de voirie et la Taxe locale de publicité extérieure seront supportées par les parties au prorata temporis, pendant l'année en cours, le tout de manière que le VENDEUR ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

*** bail ***

Il exécutera à compter du jour de l'entrée en jouissance toutes les charges et obligations du bail cédé, et paiera exactement les loyers à leur échéance. Il fera son affaire personnelle de la remise des lieux en l'état dans lequel les propriétaires sont en droit de l'exiger, le tout de manière à ne donner lieu à aucun recours contre le VENDEUR.

*** abonnements - assurance ***

Abonnements : Il fera son affaire personnelle, à compter de l'entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le VENDEUR, notamment, s'ils existent, pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, et du téléphone, de manière que le VENDEUR ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le VENDEUR s'interdit de demander la mutation de la ligne téléphonique, de l'adresse courriel, ainsi que de la ligne de télécopie desservant les locaux où est exploité le fonds et utilisées pour son exploitation.

Il s'engage à en faciliter le transfert au profit de l'ACQUEREUR, les frais de transfert étant supportés par ce dernier.

Assurance : En application de l'article L121-10 du Code des assurances, l'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance contre les risques d'incendie couvrant le fonds. En cas de continuation, il en paiera les primes à leur échéance et profitera des primes payées d'avance par le VENDEUR. En cas de résiliation, il supportera, seul, les indemnités qui pourraient être dues de ce fait aux compagnies d'assurance intéressées, sous déduction du prorata de primes restituable par les compagnies.

A ce sujet, le VENDEUR déclare que ledit fonds est assuré auprès de la Compagnie MAPA, agence sise à VANNES (56000), Police n°2349945/5008.

L'ACQUEREUR, de son côté, déclare avoir fait les démarches nécessaires en date du 21 mars 2025 pour être assurés auprès de la Compagnie « MAPA » ayant son siège social à SAINT-JEAN-D'ANGELY (17400) 1 rue Anatole Contré – Police n°2860244/5001.

*** commandes - marchés ***

L'ACQUEREUR fera également son affaire personnelle des commandes et marchés, des contrats d'exclusivité, des contrats de publicité, des contrats de fourniture, qui ont été passés par le VENDEUR, et dont il déclare avoir connaissance par la lecture qu'il a pu en faire et par leur remise dès avant ce jour. Il dispense en conséquence le rédacteur des présentes de les relater.

Il prendra à son compte ou non les commandes et marchés passés par le VENDEUR.

*** correspondance ***

A partir du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance, il sera seul habilité à recevoir la correspondance adressée au nom du VENDEUR au siège du fonds vendu mais sera tenu de remettre à ce dernier la correspondance personnelle.

*** charges de ville et de police ***

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles donnera lieu l'exploitation du FONDS de COMMERCE dont s'agit.

*** sécurité - hygiène ***

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation en vigueur relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la Commission de sécurité. L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle desdites réglementations et prescriptions sans aucun recours contre quiconque et quelles qu'en soient les conséquences, à ses frais, risques et périls.

Le VENDEUR déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

En outre, pour tous travaux qui pourront être exigés par les services de sécurité, le commandement des sapeurs-pompiers, ou les services de l'hygiène de la région, l'ACQUEREUR s'oblige à en faire son affaire personnelle à dater des présentes. Il reconnaît que la détermination du prix de la présente vente a tenu compte des conséquences éventuelles desdites injonctions.

Il est ici précisé que d'un commun accord, les parties sont convenues de ne faire intervenir ni les services de la Commission de sécurité ou le commandement des sapeurs pompiers, ni les services vétérinaires ou de l'hygiène.

- en ce qui concerne le VENDEUR -

*** garanties ***

De son côté, le VENDEUR est tenu de garantir, conformément aux articles 1644 et 1645 du Code civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges et inscriptions grevant le fonds, le bail, les chiffres d'affaires, les résultats d'exploitation et les résultats nets comptables pour les trois dernières années d'exploitation.

En outre, il déclare que :

- les chiffres d'affaires indiqués ci-dessous ont été réalisés **en boutique pour 100 %**,
- leur dernier exercice comptable complet comprenait **0 semaines de fermeture**,
- les jours de fermeture hebdomadaire sont : **le dimanche après-midi et le lundi**, les horaires d'ouverture sont : **de 8h30 à 12h45 et de 15h30 à 19h00 du mardi au samedi et de 9h00 à 12h30 le dimanche.**

L'ACQUEREUR déclare avoir eu connaissance de ces éléments lors de la négociation des présentes, et être parfaitement éclairé sur le type et les caractéristiques de la clientèle du fonds ainsi que sur les méthodes commerciales appliquées par le VENDEUR.

*** mise au courant ***

Le VENDEUR s'engage à mettre l'ACQUEREUR au courant de ses affaires et à le présenter comme son successeur à ses fournisseurs, ses prestataires de services, et à sa clientèle.

Le VENDEUR déclare avoir d'ores et déjà prêté collaboration à l'ACQUEREUR pendant **UNE (1) semaine**.

*** interdiction de concurrence ***

A titre de conditions essentielle et déterminante sans laquelle l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, le VENDEUR s'interdit formellement :

- de créer, acquérir, exploiter, prendre ou donner à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie à celui cédé ;
- de s'intéresser directement ou indirectement, sous quelque forme que ce soit, et notamment à titre d'associé ou d'actionnaire, de salarié ou préposé, de commanditaire ou de commandité, ou de gérant, fût-ce à titre accessoire, à une activité concurrente ou similaire en tout ou partie à celle exercée par lui dans le fonds.

Cette interdiction s'exerce pendant un délai de **CINQ (5) ans** à compter de l'entrée en jouissance et dans un rayon de **QUINZE (15) kilomètres** à vol d'oiseau, du siège dudit fonds.

Cette clause est applicable aux membres de la famille qui concourent présentement à l'exploitation et ce sous la responsabilité du VENDEUR.

Quoiqu'il soit dit, conformément à l'article 1628 du Code Civil, le VENDEUR ne doit pas se croire libéré de toute interdiction de concurrence à l'expiration du délai prévu.

Les parties déclarent à ce sujet :

- Le VENDEUR : qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et un précédent propriétaire du fonds dont il s'agit au sujet de l'interdiction de se rétablir ;
- L'ACQUEREUR : qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds cédé.

PRIX

En outre, la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT VINGT TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS (123.300 €)**,

S'appliquant, savoir :

- aux éléments incorporels pour :	
SOIXANTE TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS	63.300 €
- aux éléments corporels pour :	
SOIXANTE MILLE EUROS	60.000 €

- TOTAL	
CENT VINGT TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS	123.300 €

Lequel prix est payé de la manière ci-après indiquée.

Les marchandises, évoquées ici pour mémoire, seront payables en sus du prix indiqué ci-dessus.

La ventilation ci-dessus est faite directement entre les parties, uniquement pour satisfaire aux dispositions de l'article L141-5 du Code de Commerce, et les parties conviennent, d'un commun accord entre elles, que cette ventilation ne peut donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à l'évaluation des éléments pris isolément.

PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

Lequel prix de CENT VINGT TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS (123.300 €) a été payé comptant à l'instant même au vendeur, ainsi qu'il en résulte de la comptabilité de la SAS BIAS Immobilier et Entreprise, rédacteur des présentes, de la façon suivante :

+ à concurrence de TREIZE MILLE TROIS CENTS EUROS (13.300 €) par l'acquéreur au moyen de ses deniers personnels,

+ à concurrence de CENT DIX MILLE EUROS par la banque « CREDIT MUTUEL DE BRETAGNE », pris par acte séparé.

QUITTANCE ET SUBROGATION

Lequel prix de CENT VINGT TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS (123.300 €) est payé comptant, sous condition de séquestre, à l'instant même au VENDEUR, ainsi qu'il en résulte de la comptabilité de la © AVOVENTES.FR rédacteur des présentes, qui le reconnaît et en consent quittance.

DONT QUITTANCE

PAIEMENT des MARCHANDISES

Quant au prix des marchandises qui sera déterminé après inventaire entre les parties, il est stipulé payable comptant ce jour pour un montant maximum de CINQ MILLE EUROS (5.000 €).

SEQUESTRE DU PRIX

En attendant l'accomplissement des formalités relatives à la présente cession et jusqu'à l'expiration des délais légaux d'opposition et de solidarité fiscale, et pour se conformer à la demande de l'ACQUEREUR, le VENDEUR remet la totalité du prix versé à © AVOVENTES.FR

Intervenant qui, connaissance prise des présentes, accepte la mission de séquestre qui lui est conférée par les parties.

Cette somme sera détenue par le séquestre afin de garantir l'ACQUEREUR des créanciers du VENDEUR.

Le séquestre est investi d'un mandat irrévocable d'effectuer les publications légales, les paiements, de recevoir les oppositions, et de donner toutes instructions au tiers dépositaire pour le paiement des oppositions, des frais, et la restitution du solde du prix, au VENDEUR.

Il pourra en cas de difficultés, déposer à la Caisse des Dépôts et Consignations la somme dont il est constitué séquestre, et ce dans le cadre de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile, ou faire désigner un séquestre répartiteur ou un séquestre judiciaire.

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au VENDEUR que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition et de solidarité fiscale, sur justification qu'il n'existe aucune inscription grevant le fonds vendu et qu'il n'est survenu dans le délai légal aucune opposition au paiement du prix.

S'il survient des oppositions au paiement du prix ou s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds, le séquestre pourra donner instruction au tiers dépositaire pour employer les sommes détenues au paiement des sommes dues, et à celui de tous frais et accessoires.

Le tout de manière que l'ACQUEREUR ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du VENDEUR et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

B.P. R.V. J.L. M.G.

Tous pouvoirs nécessaires sont, dès maintenant, donnés au séquestre à cet effet.

Le séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au VENDEUR, hors la présence et sans le concours de l'ACQUEREUR, soit l'intégralité de la somme qu'il détient s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais. Les honoraires de séquestre sont à la charge exclusive du VENDEUR.

Le VENDEUR se réserve le droit de demander par voie de référé conformément à l'article L 141-15 du code de commerce, l'autorisation de percevoir une partie de la somme séquestrée, en affectant le surplus à la garantie spéciale de toute somme due pour telle opposition qui existera.

- Délivrance des fonds : conformément à l'article L143-21 du Code de commerce modifié par la loi n°2015-1786 du 29 décembre 2015 :

« Tout tiers détenteur du prix d'acquisition d'un fonds de commerce chez lequel domicile a été élu doit en faire la répartition dans un délai de cent cinq jours à compter de la date de l'acte de vente.

Toutefois, lorsque la déclaration mentionnée au premier alinéa du 3 et au 3 bis de l'article 201 du code général des impôts n'a pas été déposée dans le délai prévu aux mêmes 3 et 3 bis, le délai dans lequel la répartition des fonds doit être réalisée est prolongé de soixante jours.

A l'expiration de ces délais, la partie la plus diligente peut se pourvoir en référé devant la juridiction compétente du lieu de l'élection du domicile, qui ordonne soit le dépôt à la Caisse des dépôts et consignations, soit la nomination d'un séquestre répartiteur ».

Pour remplir sa mission de séquestre ainsi que les différentes formalités, il sera attribué au séquestre, comme honoraire, 0,60% hors taxes du prix de vente à la charge du VENDEUR soit HUIT CENT SOIXANTE CINQ EUROS ET QUATRE VINGT CENTIMES (865,80 €) HT soit MILLE TRENTE HUIT EUROS ET QUATRE VINGT SEIZE CENTIMES (1.038,96 €) TTC.

Le VENDEUR signe :

© AVOVENTES.FR

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

*soit par la remise au Cédant, hors la présence et sans le concours du Cessionnaire, des fonds après paiement des créanciers, dès lors que les conditions ci-dessus auront été remplies.

*soit par le dépôt des fonds ou valeurs, ordonné par le Président du Tribunal de Commerce compétent, entre les mains d'un séquestre répartiteur ou l'ouverture d'une procédure d'ordre, le nantissement du prix substituant dans ces deux cas jusqu'à achèvement des formalités de répartition.

DECLARATIONS DIVERSES

Le VENDEUR déclare :

1.- Sur les chiffres d'affaires, les résultats d'exploitation, et les résultats nets comptables

Qu'au cours des trois derniers exercices, il a réalisé :

*** du 07/10/2021 au 30/09/2022**

- Chiffre d'affaires H.T.	361.298 €
- Chiffre d'affaires T.T.C.	381.275 €
- Résultat d'exploitation	- 30.515 €
- Résultat net comptable	- 32.850 €

*** du 01/10/2022 au 30/09/2023**

- Chiffre d'affaires H.T.	436.287 €
- Chiffre d'affaires T.T.C.	460.386 €
- Résultat d'exploitation	16.017 €
- Résultat net comptable	13.467 €

*** du 01/10/2023 au 30/09/2024**

- Chiffre d'affaires H.T.	376.892 €
- Chiffre d'affaires T.T.C.	397.833 €
- Résultat d'exploitation	-8.598 €
- Résultat net comptable	-20.775 €

***et du 01/10/2024 au 28/02/2025**

PERIODE	CHIFFRES D'AFFAIRES HT	CHIFFRES D'AFFAIRES T.T.C.
Octobre 2024	21.517 €	22.701 €
Novembre 2024	20.187 €	21.297 €
Décembre 2024	25.780€	27.198 €
Janvier 2025	19.012 €	20.058 €
Février 2025	16.541 €	17.450 €
Global période	103.037 €	108.704 €

Pour cette dernière période, le VENDEUR déclare que sa comptabilité n'a pas permis d'établir de résultat

Ainsi qu'il en résulte des bilans, et d'une attestation délivrée en date du 25 mars 2025 par le Cabinet GEIREC, Expert-comptable, dont la copie visée par les parties est demeurée ci-après annexée (*Annexe 12*).

Les parties, spécialement l'ACQUEREUR, reconnaissent avoir connaissance de l'article L141-1 du Code de commerce prescrivant l'obligation pour le VENDEUR d'énoncer les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation qu'il a réalisés au cours des trois derniers exercices comptables précédant la vente, ou depuis son début d'exploitation.

L'ACQUEREUR, conscient de l'impossibilité comptable de fournir les tous derniers chiffres d'affaires et résultats d'exploitation, dispense expressément le VENDEUR de lui remettre les chiffres d'affaires de la période courant du 1^{er} mars 2025 à ce jour et les résultats de la période courant du 1^{er} octobre 2024 à ce jour et dégage le rédacteur de l'acte de toute responsabilité à cet égard.

Il est ici précisé que le prix de la présente cession a été fixé librement entre les parties.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu en communication les bilans des exercices clos 30 septembre 2022, 2023 et 2024.

B.P. R.V. J.L. M.G.

Les parties renoncent expressément à s'inquiéter mutuellement à l'avenir à ce sujet, consentant toute décharge de responsabilité au rédacteur des présentes.

2.- Sur la comptabilité

Le VENDEUR déclare que sa comptabilité est tenue par le Cabinet « GEIREC », Expert-Comptable, situé à LARMOR-PLAGE (56260), 18 rue de Kerhoas dont les coordonnées sont les suivantes :

- Tél. : 02-97-87-22-22
- Mail : lorient@geirec.com

Conformément à l'article L141-2 alinéa 2 du Code de commerce, pendant une durée de trois ans à compter de l'entrée de l'ACQUEREUR en jouissance du fonds, le VENDEUR met à sa disposition, à sa demande, tous les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente.

3.- Sur le personnel

Le VENDEUR déclare qu'il employait :

© AVOVENTES.FR

Motif : Démission

Le justificatif de fin de contrat de travail de © AVOVENTES.FR lemeure ci-joint et annexé aux présentes (*Annexe 13*).

Qu'il emploie dans le fonds cédé :

Nom Prénom	Date de Naissance	Date embauche Ancienneté	Qualific.	Type de Contrat	Salaire brut De base mars 2025 (hors heures supplé. Et autres)	Salaire brut total en mars 2025 et Heures Travail en mars 2025 y compris heures supplé.
		2/11/2021 4 ans et 1 mois	Charcutier- traiteur	CDI à temps plein	2.073,33 €	2.451,48 € pour 169 h travaillées et payée dont indemnités congrès payé prime exceptionnelle et régularisation de prime de 13 ^{ème} mois.

Conformément aux articles L141-23 et suivants du Code de commerce, le VENDEUR a porté à la connaissance de l'ensemble de ses salariés le projet de la présente vente.

Ces derniers ont renoncé purement et simplement à présenter une offre d'achat du présent fonds. Copie de la renonciation demeure ci-jointe et annexée aux présentes (Annexe 14).

L'ACQUEREUR devra faire son affaire personnelle des contrats de travail en cours au jour de l'entrée en jouissance du fonds. Ces contrats subsistent entre l'ACQUEREUR et le personnel de l'entreprise, en précisant qu'un salarié lié par un contrat de travail à durée indéterminée et qui est licencié alors qu'il compte UN (1) an d'ancienneté au service du même employeur, a droit, sauf cas de faute grave, à une indemnité minimum de licenciement.

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions des articles L1224-1 et suivants du Code du travail.

Conformément aux dispositions du Code du travail, tout salarié bénéficie d'un compte personnel de formation (anciennement le droit individuel à la formation).

Il est ainsi rappelé qu'en vertu de l'article L1224-2 du Code du travail, les salariés conservent les droits acquis antérieurement à la présente cession au titre du droit individuel à la formation.

Enfin, une copie des derniers bulletins du personnel demeure ci-jointe et annexée aux présentes (Annexe 15).

Le VENDEUR déclare également ce qui suit :

- Qu'il n'est ni demandeur, ni défendeur dans une instance notamment prud'homale, l'opposant à un salarié actuel ou ancien du fonds de commerce vendu et qu'il n'a reçu de tiers aucune saisie sur salaire ;

- Qu'il n'y a actuellement aucun employé dont le préavis est en cours, ou dont le contrat de travail est suspendu et notamment pour l'un des motifs suivants : en congé maternité, en congé parental ou accident du travail ;

- Qu'il n'est pas tenu de respecter une quelconque priorité d'embauche telle que prévue en cas de licenciement économique ou d'adhésion à une convention de reclassement personnalisé ;

- Qu'il ne bénéficie pas d'exonération de cotisations, ni d'aides à l'emploi particulières ;

- Qu'il n'existe pas de Plan d'Epargne Entreprise (P.E.E.) ;

- Qu'il réglera l'intégralité des salaires jusqu'à la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR pour tout le personnel de l'entreprise ;

- Qu'il acquittera corrélativement toutes les charges sociales ou fiscales y afférentes, de manière que l'ACQUEREUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet ;

- Qu'il verse : une prime de 13^{ème} mois, qui est versée en 2 fois en juin et en décembre ;

- Qu'il remboursera, s'il y a lieu, à l'ACQUEREUR, la quote-part de congés payés, intéressements, rappels ou primes (notamment treizième mois) divers ou autres acquis au personnel au jour de la prise de possession et non encore réglées, toutes les charges sociales ou fiscales y afférentes, ainsi que le prorata temporis des primes par lui perçues au titre de la formation, de l'apprentissage et de l'emploi ;

- Qu'il n'emploie pas d'apprentis ou d'autres salariés pour l'exploitation dudit fonds et qu'il n'en a licencié aucun en vue de la présente vente ;

- Qu'il est en règle avec la législation en vigueur en ce qui concerne les visites médicales périodiques des salariés ;

L'ACQUEREUR a été avisé de l'absence de mise en place du document unique d'évaluation des risques visé aux articles L4121-3 et R4121-1 du Code du travail.

L'ACQUEREUR reprend le personnel désigné précédemment et effectuera la déclaration préalable prévue à l'article L1221-17 du Code du travail lorsqu'un établissement occupant du personnel change d'exploitant (par lettre recommandée adressée à l'inspecteur du travail, en vertu de l'article R1221-32 du Code du travail).

Il déclare qu'il fera son affaire personnelle de toute modification de contrat de travail qu'il déciderait, de toute rupture, et notamment du (ou des) licenciement(s) qu'il déciderait de notifier pour motif(s) économique(s) nécessité(s) par la réorganisation de l'entreprise. Le coût éventuel de ce(s) licenciement(s), qui comprend notamment le préavis, les indemnités légales et conventionnelles de licenciement, les indemnités de congés payés, ainsi que les honoraires liés à ladite procédure e.t.c..., sera supporté par l'ACQUEREUR.

Toutefois, en cas de réclamation d'un salarié intervenant après la date d'entrée en jouissance et portant sur l'exécution de son contrat de travail pour la période antérieure à cette date, le VENDEUR ne pourra être appelé en garantie par l'ACQUEREUR s'il n'a été lui-même appelé à la procédure éventuelle introduite par le salarié du fait de sa réclamation, que dans la mesure où l'ACQUEREUR lui aura permis de présenter dans le cadre de cette procédure les arguments de nature, selon lui, à s'opposer à la demande du salarié et, en cas de transaction, que dans la mesure où il aura lui-même donné son accord sur les termes de cette transaction pour ce qui concerne sa période d'exploitation.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés, ou subventions y afférentes pouvant être dues aux organismes par l'ACQUEREUR en vertu du Code du travail seront mises à la charge du VENDEUR, ainsi que ce dernier s'y oblige.

4.- Sur les contrats

Le VENDEUR déclare avoir souscrit les contrats suivants :

-un contrat location de télésurveillances avec la Société « **ATLANTIC CONFORT SECURITE** », dont le siège social est à LA BOISSIERE ES LANDES (85430), rond-point de l'Epinette en date du 21 septembre 2023 pour une durée de 60 mois tacitement reconduite, moyennant un loyer mensuel de 48,00 € TTC.

L'ACQUEREUR déclare vouloir reprendre ce contrat et avoir fait les démarches nécessaires afin de les transférer à son nom à compter du 31 mars 2025.

© AVOVENTES.FR

L'ACQUEREUR déclare ne pas vouloir reprendre ce contrat.

De son côté le VENDEUR déclare avoir fait les démarches nécessaires afin de le résilier dès avant ce jour, résiliation réalisée au 15 octobre 2024.

Crédit-bail rôtissoire

Il avait été convenu entre les parties que l'ACQUEREUR reprenne le crédit-bail portant sur la rôtissoire, auprès de la **© AVOVENTES.FR** prise à MONTROUGE-CEDEX (92548) 12 Place des Etats-Unis CS 30002. La reprise de ce contrat n'a pas été possible.

Le VENDEUR déclare que la rôtissoire lui appartient pour l'avoir acquis de la société « © AVOVENTES.FR » et avoir clôturé le crédit-bail dès avant ce jour, moyennant le prix de QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT ET VINGT TROIS CENTIMES (4.978,23 €) HT soit CINQ MILLE NEUF CENT SOIXANTE TREIZE EUROS ET QUATRE VINGT SEPT CENTIMES (5.973,87 €) HT.

La rôtissoire est cédée dans le cadre de la présente cession, et l'ACQUEREUR s'engage à rembourser le VENDEUR au moyen de 24 échéances mensuelles de **DEUX CENT EUROS (200 €) HT soit DEUX CENT QUARANTE EUROS (240 €) TTC et 1 échéance mensuelle de CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET VINT TROIS CENTIMES (178,23 €) HT soit DEUX CENT TREIZE EUROS ET QUATRE VINGT SEPT CENTIMES (213,87 €) TTC.**

La première échéance a lieu ce jour, la deuxième échéance aura lieu le 30 avril 2025 et ainsi de suite jusqu'à la dernière échéance qui aura lieu le 31 mars 2027.

Le VENDEUR, dispensé **© AVOVENTES.FR** rédacteur des présentes, de prendre à son profit auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de LORIENT une inscription de privilège de nantissement pour sûreté et garantie du paiement du prix de la rôtissoire, le déchargeant expressément de toute responsabilité à cet égard.

© AVOVENTES.FR

Que l'état des inscriptions délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de LORIENT dont copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes (*Annexe 16*) indique qu'à la date du 21/03/2025 le fonds était grevé de plusieurs inscriptions, savoir :

- **Inscription de nantissement de fonds de commerce prise en date du 04/03/2022, n°111, en vertu d'un acte sous seing privé en date du 21/02/2022, au profit de la BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST ayant élu domicile en son agence de LORIENT (56100), 12 rue du Sous-Marin Venus, pour sûreté de la somme de CINQ CENT MILLE EUROS (500.000 €).**

A l'expiration des délais légaux d'opposition, le VENDEUR s'engage à rapporter, dans les meilleurs délais, la mainlevée de ces inscriptions. Il en supportera le coût estimé à 1.020 € selon le barème rapide de Janvier 2025.

- **Inscription d'opération de crédit-bail en matière mobilière prise en date du 23/09/2022, n°1763, au profit de la société « DIAC », située à NOISY-LE-GRAND (93168), 14 Avenue du Pavé Neuf, concernant un véhicule RENAULT TRAFIC PRET A VF1FL000X62410396.**

Le VENDEUR déclare que le véhicule lui appartient pour l'avoir acquis de la société « DIAC » et avoir clôturé le crédit-bail dès avant ce jour. Le véhicule est ainsi cédé ce jour conformément à l'inventaire en annexe 1. La cession de la carte grise est à réaliser entre les parties dès ce jour.

Le VENDEUR s'engage à demander à la société « DIAC » la mainlevée de l'inscription sus-énoncée.

FORMALITES

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le rédacteur des présentes effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds de commerce ainsi que celles concernant l'immatriculation et la radiation des parties au Greffe du Tribunal de Commerce relativement au fonds objet des présentes.

L'ACQUEREUR **CHARGE / DISPENSE** dès à présent la SAS BIAS Immobilier et Entreprise, de réaliser les formalités de mise en activité.

Le VENDEUR **CHARGE / DISPENSE** dès à présent la SAS BIAS Immobilier et Entreprise, de réaliser les formalités de cessation d'activité.

Le VENDEUR signe :

L'ACQUEREUR signe :

© AVOVENTES.FR

Les parties déclarent que les clauses et engagements pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles ou document établi par elles en vue des présentes sont désormais réputés non écrits, en conséquence aucune des parties ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux présentes à l'exception de ce qui est dit au chapitre personnel.

REMISE DE TITRES

Le rédacteur des présentes remettra à l'ACQUEREUR, dès l'achèvement des formalités consécutives à la présente acquisition, les pièces lui revenant, savoir :

- un exemplaire de l'acte de propriété,
- un exemplaire du bail commercial.

DOMICILE

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

- le VENDEUR et l'ACQUEREUR, pour la réception des oppositions, à ERDEVEN (56410), 11 rue Nationale, au siège du fonds vendu,
- et pour la correspondance et le retour des pièces, à ROUEN (76000), 6 rue René Dragon, Quai de Boisguilbert, à 1 © AVOVENTES.FR immobilier et Entreprise.

NEGOCIATION – REDACTION D'ACTES – PROVISION, FRAIS ET HONORAIRES

Honoraires de négociation :

Les parties reconnaissent formellement que le présent compromis a été négocié avec le concours exclusif et sur les indications de la mandataire, qui les a mis en
présence et a rédigé les présentes.

En conséquence, sa mission étant terminée par la signature du présent acte, la rémunération prévue au **mandat numéro 6869 en date du 29 mars 2024** soit la somme de **TREIZE MILLE TROIS CENTS EUROS (13.300 €) H.T.** plus la T.V.A., **à la charge du VENDEUR**, soit la somme de **QUINZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (15.960 €) T.T.C.** lui est dès maintenant due.

Honoraire de rédaction d'acte, frais et honoraires :

Il est ici précisé que les honoraires de rédaction d'actes, frais, droits des présentes, conformément à la note de frais, seront à la charge de l'**ACQUEREUR**, qui s'y oblige expressément.
Ces honoraires et frais se répartissent comme suit :

*Les honoraires de rédaction d'acte s'élevant à **TROIS MILLE HUIT CENT SOIXANTE DIX EUROS (3.870 €) HT**, soit **QUATRE MILLE SIX CENT QUARANTE QUATRE EUROS (4.644 €) TTC** ;

*La provision pour frais et formalités s'élevant à **MILLE HUIT CENTS EUROS (1.800 €)** ;

*Les droits d'enregistrement s'élevant à **TROIS MILLE NEUF EUROS (3.009 €)** ;

Le prix de vente étant de 123.300 €, le calcul des droits d'enregistrement est le suivant :

Fraction de la valeur taxable	Assiette taxée	Taux d'imposition	Imposition totale
Entre 23.000 € et 200.000 €	100.300 €	3 %	3.009 €
Supérieure à 200.000 €	0 €	5 %	0 €
TOTAL			3.009 €

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation de prix.

Elles reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

ACTE ELECTRONIQUE

Il est expressément convenu que, par dérogation aux règles de preuve édictées par le Code civil et plus particulièrement, par l'article 1375 de ce code, l'établissement d'un original par Partie ne sera pas requis à titre de preuve des engagements pris par les soussignés aux termes des présentes.

Les parties reconnaissent et acceptent que cet acte soit signé par voie de signature électronique via la plateforme YOUSIGN, en application des articles 1367 et suivants du Code civil et que la transmission électronique de l'acte ainsi signé vaille preuve entre les parties de l'existence, de l'origine, de la réception, de l'intégrité dudit acte. En outre, les parties prennent acte de ce que le rédacteur du présent a pris toutes les diligences qu'il a estimées pertinentes aux fins de s'assurer de l'authentification de l'identité de chaque signataire et lui donne quitus de ce chef.

En conséquence de ce qui précède, les parties reconnaissent et acceptent que l'acte soit réputé signé à la date de sa signature par la dernière des Parties.

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Inventaire du matériel
- Annexe 2 : Plan + certificat d'urbanisme
- Annexe 3 : Droit de préemption
- Annexe 4 : Etat des risques
- Annexe 5 : Diagnostic amiante
- Annexe 6 : Rapport de vérification des installations électriques
- Annexe 7 : Attestation accessibilité
- Annexe 8 : Sommation d'assister et de l'avis de signification d'un acte de commissaire de justice
- Annexe 9 : Bail commercial et avenant
- Annexe 10 : Assignation en référé du bailleur et ordonnance du juge des référés
- Annexe 11 : Attestation comptable
- Annexe 12 : Justification fin de contrat d
- Annexe 13 : Lettre d'information des salariés
- Annexe 14 : Bulletin de salaire
- Annexe 15 : Etat des inscriptions

FAIT PAR ACTE ELECTRONIQUE SUR VINGT SEPT (27) PAGES + ANNEXES CI-DESSUS
EN FAISANT PARTIE INTEGRANTE

A ERDEVENNE
LE 31 MARS 2025

© AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

Cadre réservé à l'enregistrement