

**PROMESSE DE VENTE  
DE FONDS DE COMMERCE ET ARTISANAL  
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

- La Société **SAINT CHARLES PNEUS**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 8.000 Euros, ayant siège social à 66000 PERPIGNAN – 9 rue Levavasseur – Mas Bruno – ZI Saint Charles, immatriculée sous le numéro 408 174 365 RCS Perpignan et représentée par Monsieur Michel SOHET, Gérant dûment habilité aux présentes aux termes d'une Assemblée Générale Ordinaire en date du 13 Mai 2019.

Ci-après dénommé **LE VENDEUR**  
ou **LE PROMETTANT**  
De première part

- Monsieur **Alexis SARAGOSTI**, de nationalité française, né le 24 Janvier 1977 à CURITIBA (BRESIL), Divorcé non remarié, demeurant à 66 180 VILLENEUVE DE LA RAHO – 9, Rue de Grenache ,

Agissant tant pour son propre compte que pour celui de toute personne physique ou morale qu'il déciderait de se substituer, à la condition expresse que cette substitution n'entraîne aucune modification aux présentes, sous quelque forme que ce soit et que le substitué reste garant et solidaire avec le substituant, de toutes les obligations contractées aux présentes.

Ci-après dénommé **L'ACQUEREUR**  
ou **LE BENEFICIAIRE**  
De deuxième part

- La Société **SOMINALL**, Société civile immobilière au capital de 1.000 Euros, ayant son siège social à 66700 ARGELES SUR MER – 38 Bis Avenue des Lauriers, immatriculée sous le numéro 482 200 151 R.C.S. Perpignan, représentée par Monsieur Michel SOHET, Gérant

Ci-après dénommée **LE BAILLEUR**  
De troisième part

Font préalablement aux conventions synallagmatiques, objet des présentes, les déclarations suivantes :

**I – DECLARATION FORMELLE DE VOLONTE COMMUNE DES SOUSSIGNES :**

Le Vendeur et l'Acquéreur déclarent que leur volonté expresse est que la mutation de la propriété du fonds de commerce et artisanal ci-après désigné ne pourra s'opérer, sans effet rétroactif, que par la signature de l'acte de vente projeté, le versement du prix stipulé payable

comptant, ainsi que le dépôt, préalablement à la signature de l'acte, du montant des droits d'enregistrement, des frais et honoraires dudit acte entre les mains de son rédacteur.

Les soussignés entendent réaliser par les présentes, une convention synallagmatique où chacune des parties contracte des obligations rigoureusement réciproques et parfaitement symétriques, consistant en l'obligation de vendre ou d'acheter le fonds de commerce et artisanal ou payer une somme convenue et irréductible.

En conséquence, chacun des soussignés s'oblige à exécuter, le moment venu, l'une des obligations alternatives choisies par lui :

- soit acheter,
- ou vendre suivant les modalités ci-après déterminées sous réserve que les conditions suspensives ci-après stipulées soient réalisées dans un délai imparti,
- soit payer la somme convenue et ce, conformément aux articles 1189 et 1191 du Code Civil, sous réserve que les conditions suspensives ci-après stipulées soit réalisées dans le délai.

## **II - DECLARATIONS PERSONNELLES**

### **1 – Le soussigné de première part déclare :**

#### **1°) Sur la consistance du fonds de commerce et artisanal :**

Etre propriétaire du fonds de commerce et artisanal de vente de pneumatique et accessoires – montage de pneus – petite mécanique pour lequel il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n° 408 174 365 RM66 RCS PERPIGNAN et au SIRET sous le n° 408 174 365 00010 RM 66 code APE 4532Z en qualité de propriétaire de fonds ; ledit fonds est exploité au sein d'un ensemble immobilier sis à 66000 PERPIGNAN – 9 rue Levavasseur – Mas Bruno – ZI Saint Charles.

Le fonds de commerce et artisanal comprend :

- a) L'enseigne (précision étant ici faite que l'enseigne « SAINT CHARLES PNEUS » n'apparaît pas sur l'Extrait Kbis), la clientèle, l'achalandage y attachés.

Annexe 1

- b) Le droit au bail des locaux où est exploité le fonds ci-annexé en annexe 1.

Annexe 2

- c) Le mobilier commercial et le matériel servant à l'exploitation du fonds de commerce et artisanal, suivant état descriptif et estimatif dressé contradictoirement par les parties ce jour (ci-annexé en annexe 2) .

- d) Le droit à la poursuite de l'ensemble des contrats en cours, acceptés par l'acquéreur et conclus pour l'exploitation, sous réserve des autorisations nécessaires et de l'acceptation expresse de l'Acquéreur.

- e) Le droit à la jouissance de la ligne téléphonique sous réserve de l'agrément de l'opérateur.

Tel que ledit fonds de commerce et artisanal existe dans son état actuel, avec toutes ses aisances et ses dépendances, son agencement et son installation, sans exception ni réserve, l'acquéreur déclarant bien le connaître.

**2°) Sur le matériel et les équipements :**

Le Vendeur déclare que le matériel et les équipements figurant sur l'inventaire en annexe sont en état normal de fonctionnement compte tenu de leur vétusté.

Au moment de la remise des clés, l'Acquéreur fera son affaire personnelle avec le Vendeur, de la vérification du matériel remis, suivant inventaire établi à cet effet ; au cas où un matériel inclus dans ledit inventaire, viendrait à disparaître ou à être hors d'usage, entre le jour de l'établissement dudit inventaire et le jour de la réitération de la cession, le Vendeur devra le remplacer par un matériel similaire, sauf à s'accorder avec l'acquéreur sur un autre dédommagement qui, à défaut, pourra être déterminé par un expert.

Précision est ici apportée que le véhicule RENAULT MASTER immatriculé CC-567-JF est hors d'usage ; l'Acquéreur déclare en avoir pleinement connaissance et le prendre en l'état sans pouvoir réclamer au Vendeur aucune indemnité de ce chef.

Annexe 3 Le Vendeur déclare que le matériel, le mobilier, les agencements et installations, à caractère commercial, se trouvant dans le fonds de commerce et artisanal vendu, sont sa propriété et ne font l'objet d'aucun contrat de dépôts, prêt, crédit-bail, ou autre restreignant son droit de propriété, à l'exception des mentions figurant sur l'état des inscriptions et priviléges ci-annexé en Annexe 3 (Néant).

**3°) Sur le stock**

Au prix de cession viendra s'ajouter l'ensemble des marchandises de qualité loyale et propres à la vente existantes dans le fonds de commerce et artisanal que l'acquéreur reprendra à prix de facture d'achat hors taxes suivant l'inventaire qui sera dressé contradictoirement par les parties préalablement à la date d'entrée en jouissance.

A l'effet du paiement :

- le Vendeur établira au jour de la remise de l'inventaire chiffré une facture non assujettie à la TVA, et l'Acquéreur émettra au profit du Vendeur DEUX billets à ordre de pareil montant aux fins de paiement ; lesdits billets à ordre seront à échéance du 1<sup>er</sup> Octobre 2019 et du 1<sup>er</sup> Novembre 2019.

**4°) Sur l'origine de propriété :**

Annexe 4 La société SAINT CHARLES PNEUS est propriétaire du fonds de commerce et artisanal de vente de pneumatique et accessoires – montage de pneus – petite mécanique pour l'avoir acquis de Monsieur Lucien PAGES (A 702 910 449 RCS Perpignan) ; ledit fonds est exploité depuis le 1<sup>er</sup> Juin 1996 ainsi qu'il ressort d'un Extrait Kbis en date du 12 Mai 2019 dont copie demeurera annexée aux présentes en Annexe 4.

Le Bénéficiaire déclare se satisfaire des énonciations ci-dessus et dispense le Vendeur d'établir plus en détail cette origine de propriété.

5°) Sur le nantissement grevant le fonds de commerce et artisanal :

Annexe 3 Un état récapitulatif des inscriptions et priviléges requis en date du 10 Mai 2019 sur le chef de la société SAINT CHARLES PNEUS indique que le fonds objet des présentes n'est grevé d'aucune inscription

Le Vendeur s'engage, au cas où il se révélerait des inscriptions ultérieurement, à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans les trois mois de la régularisation de l'acte définitif à intervenir.

6°) Sur les chiffres d'affaires et résultats commerciaux :

Le chiffre d'affaires hors taxes sur la valeur ajoutée réalisé par la Société **au titre du fonds de commerce et artisanal cédé** pendant les trois derniers exercices ont été de :

Du 1 <sup>er</sup> Avril 2015 au 31 Mars 2016 :	969.465 Euros
Du 1 <sup>er</sup> Avril 2016 au 31 Mars 2017:	959.987 Euros
Du 1 <sup>er</sup> Avril 2017 au 31 Mars 2018:	875.440 Euros

Le Vendeur déclare et conformément à l'article L 141-2 du Code de Commerce que les chiffres d'affaires HT réalisés du 1<sup>er</sup> Avril 2018 au 30 Avril 2019 s'élèvent à 847.876,58 Euros.

Avril 2018 : ..... 51.795,33 €	Mai 2018 : ..... 53.020,75 €
Juin 2018 : ..... 88.913,00 €	Juillet 2018 : ..... 74.468,21 €
Août 2018 : .... 50.434,45 €	Septembre 2018 : 78.714,91 €
Octobre 2018 : 84.366,08 €	Novembre 2018 : 77.114,46 €
Décembre 2018 : 49.062,37 €	Janvier 2019 : .... 70.200,20 €
Février 2019 : . 72.435,25 €	Mars 2019 : ..... 55.824,81 €
Avril 2019 :..... 41.526,76 €	

Les résultats d'exploitation réalisés par la Société **au titre du fonds de commerce et artisanal cédé** pendant les trois derniers exercices ont été de :

Du 1 <sup>er</sup> Avril 2015 au 31 Mars 2016 :	- 9.614 Euros
Du 1 <sup>er</sup> Avril 2016 au 31 Mars 2017:	- 4.948 Euros
Du 1 <sup>er</sup> Avril 2017 au 31 Mars 2018:	+ 6.785 Euros

Ces chiffres résultent des bilans et comptes de résultat pour ces années et des renseignements communiqués par le Vendeur ; la comptabilité étant tenu par le cabinet d'expertise comptable SARL AGT Conseil – Aurélie TOURSEL sis à 66000 PERPIGNAN – 2 bis rue Marie-Joseph de la Fayette.

L'acquéreur déclare bien connaître la situation du fonds de commerce et artisanal cédé. En conséquence, le Bénéficiaire déclare être suffisamment informé par les déclarations faisant ressortir le résultat d'exploitation et le chiffre d'affaires qu'il a visés. Il dispense expressément le vendeur de lui communiquer la détermination du résultat d'exploitation de quantième à quantième comme pour le chiffre d'affaires.

L'Acquéreur se déclare parfaitement informé du Chiffre d'Affaires et des résultats réalisés dans le fonds de commerce et artisanal, qu'il a été en mesure d'apprécier sa rentabilité.

7°) Sur le droit au bail :

Le vendeur déclare que les locaux, dans lequel est exploité le fonds de commerce objet des présentes, sis à 66000 PERPIGNAN – 9 rue Levavasseur – Mas Bruno – ZI Saint Charles, appartiennent à la Société **SOMINALL**, Société civile immobilière au capital de 1.000 Euros, ayant son siège social à 66700 ARGELES SUR MER – 38 Bis Avenue des Lauriers, immatriculée sous le numéro 482 200 151 R.C.S. Perpignan.

Aux termes d'un acte notarié reçu par devant Maître Jean-Charles GOUVERNAIRE, Notaire Associé de la SCP Henri et Monique BERTRAND, Cécile MARTY, Jean-Charles GOUVERNAIRE, Karine BERTRAND-GOUVERNAIRE, Notaires Associés sis à 66170 MILLAS – 161 Avenue Jean Jaurès en date à Millas du 22 Juin 2010, la Société SOMINALL sus-désignée, a donné à bail dans les conditions de l'article L145-1 du Code de commerce à la Société SAINT CHARLES PNEUS, pour une durée de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> Juillet 2010, un bâtiment à usage d'entrepôt avec terrain attenant à l'exception de la toiture dudit bâtiment sis 66000 PERPIGNAN – 9 Rue Levavasseur cadastré à la section IL n°150 et moyennant un loyer mensuel initialement fixé à 3.000 Euros non assujetti à TVA.

Annexe 1 Une copie dudit bail commercial demeurera annexée aux présentes.

Ce bail a, en outre, été consenti sous diverses charges et conditions et notamment :

**« IMPOTS – CHARGES**

*1°) Le « Preneur » devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le « Bailleur » pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.*

*2°) En sus du loyer ci-après fixé, le « Preneur » remboursement au « Bailleur » sa quote-part de charge, notamment :*

- les taxes municipales afférente au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagère, la taxe de balayage, les taxe locatives ;*
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire, Et ce sur présentation de justificatifs.*

*3°) Le « Preneur » acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le « Bailleur » ne soit jamais inquiété à ce sujet.*

*5°) Le « Preneur » s'engage à rembourser au « Bailleur » le montant annuel de la taxe foncière et de tout impôt qui viendrait à s'y substituer, et ce sur présentation du justificatif. »*

---

**« CESSION – SOUS-LOCATION** – Le « Preneur » ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou partie, sans le consentement du « Bailleur » sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

*Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.*

*Le « Preneur » demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le*

*paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location, aura été consentie. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.*

*En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique auquel le « Bailleur » sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession. »*

Le Vendeur déclare et garantit :

- Que le propriétaire actuel des locaux et terrains dans lesquels est exploité le fonds de commerce et artisanal objet des présentes est la Société SOMINALL (482 200 151 R.C.S. Perpignan),
- Que le montant du loyer annuel hors charges est de TRENTE SIX MILLE EUROS (36.000 EUR) Hors Taxes;
- Qu'il n'a été consenti aucun cautionnement solidaire au profit du Bailleur ;
- Que le bail sus énoncé vient à expiration le 30 Juin 2019;
- Qu'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 normal ;
- Qu'il n'existe actuellement aucune procédure ni difficulté avec les propriétaires des lieux loués ;
- Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail sus-désigné, au règlement de copropriété de l'immeuble ou à la législation concernant les baux commerciaux n'a été commise jusqu'à ce jour, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail en cause, sans payer l'indemnité d'éviction ;
- Qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail ne lui a jamais été notifié ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location ;
- 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 du propriétaire ;
- Qu'il n'a consenti aucune sous-location ou droit d'occupation quelconque de tout ou partie des locaux loués ;

#### **Intervention du Bailleur :**

Aux présentes intervient Monsieur Michel SOHET, ès-qualités qui déclare :

- dispenser les parties de la rédaction de l'acte de renouvellement de bail commercial par la voie authentique ;
- agréer en tant que de besoin l'Acquéreur ou son substitué en qualité de nouveau locataire ;
- agréer expressément l'activité exercée par le Vendeur ;
- consentir dès à présent au renouvellement du bail commercial susvisé aux charges et conditions de droit et moyennant le versement d'un loyer annuel de TRENTE SIX MILLE EUROS (36.000€) Hors Taxes ; la taxe foncière demeure à la charge de l'Acquéreur/Preneur. Le loyer du bail susvisé sera ramené à la somme annuelle de 26.400 € Hors taxes pendant une durée de 2 années à compter de l'entrée en jouissance de l'Acquéreur et dont la rédaction est confiée à Maître Eric DELONCA, Avocat Associé de la Société d'Avocats SCP SIMON – DELONCA – BROS sise 66100 PERPIGNAN – 80 Rue James Watt et dont projet demeure ci-annexé en Annexe 5,

Annexe 5

**8°) Horaires et jours d'ouverture:**

Pour parfaire l'information de l'acquéreur, il est précisé par les soins du vendeur que durant l'année le fonds est ouvert, selon la décomposition suivante :

- **OUVERTURE :** du Lundi au Vendredi de 8h à 11h45 et de 13h45 à 18h.  
le samedi matin de 8h30 à 11h30
- **PERIODE DE FERMETURE :** tous les samedis après-midi et dimanches  
Congés annuels 2 semaines en Août

**9°) Sur le personnel employé :**

Conformément aux dispositions de l'article L 1224-1 du Code du Travail, l'acquéreur est tenu de poursuivre, aux conditions existantes notamment d'ancienneté et de rémunération, les contrats de travail.

Le Vendeur prendra à sa charge toutes les obligations résultant des contrats de travail en vigueur concernant le personnel affecté à l'exploitation dudit fonds et pour la période antérieure à la prise de jouissance par l'Acquéreur, date de prise d'effet de la cession à intervenir.

Le vendeur déclarant expressément s'engager à ne pas procéder à une quelconque embauche.

Conformément aux dispositions de l'article L 1224-1 du Code du Travail, l'acquéreur est tenu de poursuivre, aux conditions existantes notamment d'ancienneté et de rémunération, les contrats de travail.

**Annexe 6** Le vendeur déclare que le fonds de commerce et artisanal sera vendu avec les contrats de travail en cours, dont la copie est annexée en annexe 6 et s'engage à ne procéder à aucune embauche.

Il remettra à l'Acquéreur, le jour de l'entrée en jouissance, les sommes correspondantes au prorata temporis des congés payés du personnel salarié, potentiellement dues lors de l'entrée en jouissance, avec les charges sociales et fiscales y afférentes, et également au prorata temporis, les sommes correspondantes aux gratifications, primes ou autres droits acquis, ayant nature de salaire, versées au personnel en fin d'année, majorées des charges y afférentes sur les bases de l'année écoulée.

Le Vendeur conservera à sa charge toutes les obligations et le coût résultant des contrats de travail en vigueur préalablement à l'entrée en jouissance concernant le personnel affecté à l'exploitation dudit fonds de commerce et artisanal, dont l'état avec l'ancienneté a été communiqué à l'Acquéreur qui le reconnaît, dans les conditions prévues aux articles L 1224-1 et L 1224-2 du Code du Travail. Dans le cas où, en application de cet article, il serait demandé à l'Acquéreur d'exécuter des obligations qui incombaient au Vendeur, l'Acquéreur sera tenu d'informer ce dernier avant tout arrêté de compte. En cas de litige avec un membre du personnel pour l'arrêté de ce compte l'Acquéreur et le Vendeur désigneront, ainsi qu'ils s'y obligent, un mandataire commun avec mission de défendre leurs intérêts.

Sauf obligation légale, ou recommandation du Syndicat Patronal, le Vendeur s'interdit

d'augmenter les appointements ou avantages des salariés, d'en embaucher de nouveaux ou encore de changer les coefficients actuels de ces derniers, sans l'accord exprès et par écrit de l'Acquéreur.

Le Vendeur procèdera au remboursement directement au profit de l'Acquéreur, des sommes correspondantes au prorata temporis des congés payés du personnel salarié, potentiellement dues lors de l'entrée en jouissance, avec les charges sociales et fiscales y afférentes, et également les sommes correspondantes aux gratifications, primes ou autres droits acquis, ayant nature de salaire, versées au personnel en fin d'année, majorées des charges y afférentes sur la base de l'année écoulée.

Le Vendeur déclare et garantit :

- qu'il n'existe actuellement aucune cession de salaires, aucune mesure de paiement direct de pensions alimentaires et aucune procédure de saisie-attribution sur salaires à l'encontre de ses employés et qu'en conséquence, le paiement direct des salaires auxdits employés est parfaitement libératoire ;
- qu'il n'a conclu aucun contrat qui pourrait entraîner la requalification de sa relation avec tout individu (et notamment de tout prestataire de services) en un contrat de travail ou qui pourrait être considéré comme créant une relation de subordination ou caractérisant une opération de marchandage ou de prêt illicite de main d'œuvre ;
- qu'aucun plan social, licenciement économique, ni mesure de licenciement collectif n'a été mis en œuvre au cours des 5 dernières années, et que tous licenciements intervenus avant ce jour, ont été effectués en conformité avec la réglementation applicable ;
- qu'il est à jour de ses obligations en matière de salaires et de charges sociales et respecte les dispositions législatives et réglementaires actuellement en vigueur en matière de durée du temps de travail ;
- que les contrats de travail susvisés ne comportent aucune clause exorbitante du droit commun (résultant de la loi et des accords collectifs) et que les contrats de travail qu'il a conclus sont conformes à la loi et aux accords collectifs applicables ;
- qu'aucun ancien salarié ne bénéficie d'une quelconque priorité de réembauchage susceptible d'être opposée à l'Acquéreur.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dues par l'Acquéreur en vertu des dispositions du Code du travail seront mises à la charge du Vendeur, ainsi que ce dernier s'y oblige.

10°) Hygiène et sécurité :

Le Vendeur déclare n'avoir reçu à ce jour aucun courrier, aucune injonction ou mise en demeure des services administratifs compétents, en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, la sécurité, et l'installation électrique de son établissement commercial.

Le Vendeur déclare avoir fait établir par :

- la Société AZ INCENDIE sis 66450 POLLESTRES – RN9 – Les Fournils un rapport de vérification des installations incendies de l'établissement le 26 Juillet 2018,
- la Société BUREAU VERITAS sis 66350 TOULOUGES – Naturopôle – 3 Boulevard de Clairfont un rapport de vérification des installations électriques de l'établissement le 28 Février 2018 ;
- la Société BUREAU VERITAS sis 66350 TOULOUGES – Naturopôle – 3 Boulevard de Clairfont, un rapport de vérification des appareils de levage le 28 Février 2018 ; ledit rapport fait état d'observation issue de la vérification :
  - \* Pont élévateur à ciseaux ou à parallélogramme déformable UNTEFOL-AGGREGAT 01-684 n° 152830 et dont la liste des actions à entreprendre figure ci-dessus :
    - ✓ A.1 - Carnet de maintenance : Pour mémoire, l'équipement doit disposer d'un carnet de maintenance tenu à jour (*Code OBS : GC/250416/202023/1*)
    - ✓ A.7 - Consignes de sécurité et d'utilisation Placer sur l'appareil le rapport de mise en service. (*Code OBS : FO/030110/172949/7*)
    - ✓ A.17 - Rapports de vérification : Placer sur l'appareil le rapport de mise en service (*Code OBS : FO/030110/172949/7*)
    - ✓ 5.2 - Equipements, canalisations : Remettre en état la gaine de protection du câble électrique (*Code OBS : FR/280218/173432/0*)
    - ✓ 8.1 - Mise en marche / Arrêt normal : Assurer la coupure moteur au relâchement des commandes (*Code OBS : FR/280218/173806/0*)
    - ✓ 8.5 - Identification des organes de service : Identifier les commandes des organes de service (*Code OBS : FO/030110/172949/2*)
    - ✓ 12 - CHARGES ET ESSAIS : Les essais ont été réalisés avec une charge inférieure à la charge maximale d'utilisation. Toute utilisation à une charge supérieure à la charge d'essai nécessitera la réalisation de nouveaux essais. (*Code OBS : FR/280218/180040/1*)
  - \* Pont élévateur à ciseaux ou à parallélogramme déformable RAV RAV509 IF n° 00184 et dont la liste des actions à entreprendre figure ci-dessus :
    - ✓ A.1 - Carnet de maintenance: Pour mémoire, l'équipement doit disposer d'un carnet de maintenance tenu à jour (*Code OBS : GC/250416/200828/1*)
    - ✓ A.17 - Rapports de vérification: Placer sur l'appareil le rapport de mise en service. (*Code OBS : FO/030112/095957/1*)
    - ✓ 12 - CHARGES ET ESSAIS: Les essais ont été réalisés avec une charge inférieure à la charge maximale d'utilisation. Toute utilisation à une charge supérieure à la charge d'essai nécessitera la réalisation de nouveaux essais. (*Code OBS : FR/280218/180229/1*)
  - \* Pont élévateur à plateforme suspendue NUSSBAUM 440 M n° 171891 et dont la liste des actions à entreprendre figure ci-dessus ;
    - ✓ A.1 - Carnet de maintenance: Etablir un carnet de maintenance. (*Code OBS : FR/280218/091025/0*)
    - ✓ A.1 - Carnet de maintenance: Pour mémoire, l'équipement doit disposer d'un carnet de maintenance tenu à jour (*Code OBS : FR/280218/171048/1*)
    - ✓ A.7 - Consignes de sécurité et d'utilisation: Afficher les consignes de sécurité en français (*Code OBS : FR/280218/091025/1*)
    - ✓ A.14 - Notice d'instruction: Placer sur l'appareil sa notice d'instruction. (*Code OBS : FR/280218/091025/2*)
    - ✓ A.17 - Rapports de vérification: Placer sur l'appareil le rapport de mise en service. (*Code OBS : (FR/280218/091025/3)*)

- ✓ 11.32 - Calage immobilisation du véhicule : Remettre en état le dispositif (*Code Obs : FR/280218/091025/4*)
- ✓ 12 - CHARGES ET ESSAIS: Les essais ont été réalisés avec une charge inférieure à la charge maximale d'utilisation. Toute utilisation à une charge supérieure à la charge d'essai nécessitera la réalisation de nouveaux essais. (*Code Obs : FR/280218/180119/1*)
- \* Pont élévateur à colonne fixe à prise sous coque NUSSBAUM 230SL n° 164117 et dont la liste des actions à entreprendre figure ci-dessus :
  - ✓ A.1 : Carnet de maintenance : Pour mémoire, l'équipement doit disposer d'un carnet de maintenance tenu à jour (*Code Obs FR/280218/102249/1*)
  - ✓ A.17 : Rapport de vérification : Le pont ayant été déplacé, effectuer une vérification de remise en service (*Code Obs. : FO/030110/172956/5*)
  - ✓ 2.4 : Assise, état des structures d'appui : Fournir une attestation permettant de confirmer que la résistance du support répond aux dispositions des caractéristiques constructeur (*Code Obs. : GD/060111/094153/0*)
  - ✓ 3.17 : - Châssis de base, colonnes, poteaux, ciseaux, parallélogrammes : Vous assurer auprès du constructeur du caractère admissible des jeux constatés sur l'appareil (*Code Obs. : GC/250416/200454/0*)
  - ✓ 10.17- Systèmes vis/écrou : Remédier au bruit anormal du système de vis et écrou (*Code Obs. : GC/250416/200557/0*)
  - ✓ 10.17- Systèmes vis/écrou : Prendre des dispositions permettant d'apprécier facilement l'état d'usure de l'écrou porteur lors de nos vérifications. Le démontage des carters ne nous est pas autorisé. (*Code Obs. : GD/060111/094505/0*)
  - ✓ 10.17- Systèmes vis/écrou : En l'absence d'indication relative à l'usure admissible de l'ensemble vis/écrou il ne nous est pas possible d'en apprécier l'état, se rapprocher du constructeur pour connaître l'usure maximale autorisée et procéder à cette vérification. (*Code Obs. : GC/250416/200536/0*)
  - ✓ 12 – CHARGES ET ESSAIS : Les essais ont été réalisés avec une charge inférieure à la charge maximale d'utilisation. Toute utilisation à une charge supérieure à la charge d'essai nécessitera la réalisation de nouveaux essais (*Code Obs. : FR/280218/180158/1*)

Annexe 7 Une copie desdits rapports a été remise à l'acquéreur et annexée aux présentes en Annexe 7.

**Le rédacteur des présentes rappelle aux parties qu'aux termes de l'offre d'achat en date des 2 et 3 Mai 2019, il est notamment stipulé « *de la conformité des installations électriques et de gaz et des moyens de secours incendie après vérification effectuée par un bureau de contrôle* ».**

**En conséquence, le Vendeur déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'installation électrique et de gaz, et des moyens de secours incendie et de la réalisation des travaux y afférents préalablement à la réitération des présentes.**

L'acquéreur déclare en ce qui le concerne, avoir parfaite connaissance des dispositions légales en matière d'hygiène et de sécurité relatives aux établissements de cette nature.

Conformément à la loi du 6 Décembre 1976 et à la loi n° 914-1414 du 31 Décembre 1991, modifiant le Code du Travail et le Code de la Santé Publique, en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition des directives européennes relatives à la

santé et à la sécurité du travail, le matériel cédé entrant dans le cadre des Lois précitées ne pourra l'être que dans la mesure où il est muni des dispositifs de sécurité obligatoire.

Il est rappelé que le matériel usagé dont la mise en conformité est techniquement impossible ne peut faire l'objet d'une cession à quelque titre que ce soit. La méconnaissance de ces règles, outre les sanctions pénales encourues peuvent permettre à l'acheteur de demander la résiliation de la vente.

**11°) Déclarations relatives aux contrats conclus pour l'exploitation du fonds et matériel en dépôt**

Annexe 8 Le Vendeur déclare qu'il a souscrit pour les besoins de l'exploitation du fonds de commerce et artisanal :

- un contrat de distribution et d'adhésion au réseau CONTICLUB – EUROTYRE en date du 7 Janvier 2014 et dont copie ci-annexée en annexe 8 ;

Le Bénéficiaire prend l'engagement de poursuivre l'exécution de ce contrat en toutes ses clauses et conditions afin que le Vendeur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Ledit contrat contient notamment en son **article 10** un droit de préférence :

*« Pendant toute la durée du contrat et 1 (un) an après son expiration pour quelque cause que ce soit, le DISTRIBUTEUR consent à CONTICLUB un droit de préférence en cas de cession de son fonds de commerce, de ses actions ou de ses parts sociales dans le capital de sa société.*

*Le distributeur informera CONTICLUB de son intention de céder tout ou partie de son fonds de commerce, ses actions ou parts sociales par lettre recommandée avec accusé de réception.*

*CONTICLUB disposera d'un délai de 4 (quatre) mois à compter de la notification pour exercer son droit. Dans le silence de cette dernière, elle sera considérée comme ayant renoncé à son droit de préférence. »*

Ainsi qu'une clause d'*intuitu personae* en son **article 11** :

*« Le présent Contrat est conclu intuitu personae en considération de la société du DISTRIBUTEUR, notamment en la personne de Monsieur MICHEL SOHET.*

*En conséquence le DISTRIBUTEUR s'interdit de céder, transmettre, transférer, apporter à une société ou nantir le présent Contrat, ainsi que les droits qui y sont concédés.*

*Tout acte, procédure, événement, survenance de fait ou d'engagements, volontaires ou involontaires, conduisant ou susceptible de conduire le DISTRIBUTEUR à violer directement ou indirectement l'une des interdictions ci-dessus énoncées, seront assimilées à un manquement grave du présent Contrat.*

*En cas de cession de l'entreprise du DISTRIBUTEUR à une entreprise tierce de changement de la répartition des parts ou des actions ou de prise de participation d'une société tierce dans le capital du DISTRIBUTEUR, CONTICLUB se réserve le droit de rompre le présent contrat.*

*Le DISTRIBUTEUR s'engage à informer CONTICLUB de l'identité de l'acquéreur de sa société ainsi que des conditions financières de la cession.*

Le rédacteur rappelle aux comparants que ledit contrat a pris effet le 16 Janvier 2014 pour une durée de 3 ans et renouvelable par tacite reconduction pour une période identique sauf préavis

donné 6 mois à l'avance.

Le rédacteur rappelle encore aux comparants que ledit contrat ne présente aucune possibilité de renouvellement automatique. Ledit contrat est consenti à titre personnel et ne peut en aucun cas être cédé, sous loué ou vendu ni même prêté à titre gratuit.

Les comparants déclarent avoir une parfaite connaissance des conditions et déchargeant à cet égard le rédacteur de toute responsabilité.

**12°) Sur la situation générale du fonds de commerce et artisanal :**

Avoir la libre disposition et la pleine propriété du fonds de commerce et artisanal et de tous les éléments le composant, dont aucun n'est saisi, nanti, confisqué ou susceptible de l'être.

Qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre, tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds de commerce et artisanal ou sa cession.

Toutes les installations dudit fonds de commerce et artisanal sont en bon état de marche notamment distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de téléphone.

Enfin, rien ne s'opposant à la cession, l'acquéreur aura la paisible propriété et jouissance du fonds de commerce et artisanal et de ses dépendances.

**- L'acquéreur déclare :**

Avoir visé une pièce comptable présentant les Chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice et le mois précédent la vente du propriétaire actuel dudit fonds de commerce et artisanal.

Ne pas être en contravention avec les dispositions relatives à l'exercice d'une profession commerciale et n'être frappé d'aucune incapacité d'exercer le commerce objet des présentes.

En considération des déclarations ainsi faites, les soussignés conviennent et arrêtent ce qui suit :

**III – CONVENTIONS ALTERNATIVES**

A) Par ces présentes, le Vendeur s'engage envers l'Acquéreur à lui vendre ledit fonds de commerce et artisanal tel qu'il est plus amplement désigné ci-dessus, avec tous les éléments le composant sans réserve, aux charges et conditions ci-après déterminées.

B) Et, par ces mêmes présentes, l'Acquéreur s'engage envers le Vendeur à lui acquérir ledit fonds de commerce et artisanal, tel qu'il est plus amplement désigné ci-dessus, avec tous les éléments le composant, sans réserve, aux charges et conditions ci-après déterminées.

Le présent contrat synallagmatique est accepté de part et d'autre.

**PRIX**

Si la vente se réalise, elle aura lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT VINGT QUATRE MILLE EUROS (224.000 €), s'appliquant :

- aux éléments corporels à l'exclusion des marchandises .....	124.430 Euros.
- aux éléments incorporels pour .....	99.570 Euros.
<b>SOIT AU TOTAL</b>	<b>224.000 Euros.</b>

Les soussignés conviennent expressément que les estimations faites ci-dessus concernant la valeur du matériel leur convient et ne peuvent en tirer aucune conséquence, en ce qui concerne leurs rapports financiers, présents ou futurs, ledit fonds de commerce et artisanal ayant été estimé dans son universalité, moyennant une somme forfaitaire.

Le jour de la signature de l'acte de vente, ce prix sera payé comptant.

**DATE PREVUE DE REALISATION**

Chacune des parties pourra exiger la signature de l'acte de la cession projetée, dès la réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après énoncées.

Si la cession se réalise, l'acte sera, de convention expresse entre les soussignés, établi par Maître Eric DELONCA, Avocat Associé de la SCP d'Avocats SIMON-DELONCA-BROS sise à 66100 PERPIGNAN – Immeuble Juripole – Tecnosud 2 – 80 rue James Watt, qui est chargé par les parties, de sa rédaction et d'accomplir les formalités.

La signature aura lieu au cabinet du rédacteur dudit acte.

Jusqu'audit jour, le fonds de commerce et artisanal restera sous la garde et la surveillance du Vendeur.

**LA CONSTITUTION DE SEQUESTRE****1/ Nomination**

Pendant la période d'indisponibilité légale du prix, les parties constituent Maître Eric DELONCA, Avocat Associé de la Société d'Avocats SCP SIMON – DELONCA – BROS sise 66100 PERPIGNAN – 80 Rue James Watt, en qualité de séquestre amiable à charge de déposer les fonds et valeurs ainsi reçus sous réserve de ce qui est dit ci-après.

**2/ Mission**

L'Acquéreur autorise le Vendeur, si bon lui semble, à employer les fonds déposés en tout ou en partie, comme ceux à provenir le cas échéant de l'encaissement des effets, en placements

financiers opérés, par un établissement financier agréé, garantissant la représentation et la liquidité des fonds placés.

Dans le cadre de cette mission, le séquestre sur mandat express et écrit du Vendeur sus-désigné, est seul habilité à effectuer toutes opérations de placements.

Le Vendeur bénéficiera des produits financiers en résultant, l'établissement financier étant chargé d'effectuer les formalités et déclarations ainsi que tous prélèvements prévus par la réglementation.

De convention expresse entre les parties et pour garantir l'Acquéreur du rapport des mainlevées et certificats de radiation de tous priviléges, inscriptions ou oppositions ou empêchements, la totalité de ce prix est affectée spécialement à titre de gage et nantissement au profit de l'Acquéreur qui accepte.

De convention expresse, le nantissement portera de plein droit sur tous les effets, titres ou sommes d'argent, représentatifs de ce prix et se reportera automatiquement sur tous placements effectués et sur les produits desdits placements.

Les parties, dans leur intérêt commun, confèrent au séquestre qui accepte, le mandat irrévocable suivant :

1°) Une fois expirés les délais d'opposition, remettre le prix au Vendeur et seulement sur justification :

- \* de l'accord des créanciers inscrits ou opposants de donner mainlevée contre paiement de leur créance, s'il y lieu,
- \* du paiement des impôts visés à l'article 1684-1 du Code Général des Impôts et notifiés par l'Administration Fiscale dans le délai prévu pour l'application de cet article.

Le tout, de telle sorte que l'Acquéreur ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du Vendeur et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

2°) S'il subsiste des oppositions sur le prix ou, s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds, procéder à la répartition du prix entre les créanciers du Vendeur lequel se réserve le droit de demander par voie de référé un cantonnement pour se voir autorisé à percevoir le surplus disponible.

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

- soit par la remise au Vendeur, hors la présence et sans le concours de l'Acquéreur, des fonds ou valeurs déposés, éventuellement majorés des produits financiers, ou de leur reliquat après paiement des créanciers dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée définitive du nantissement du prix,
- soit par le dépôt des fonds ou valeurs, ordonné par le Président du Tribunal compétent, entre les mains d'un séquestre répartiteur ou l'ouverture d'une procédure d'ordre, le nantissement du prix subsistant dans ces deux cas jusqu'à l'achèvement des formalités de répartition.

## **CONDITIONS**

Si la vente se réalise, elle aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes :

### **Concernant le Vendeur :**

1°) De faire avec le Bénéficiaire un état des lieux contradictoire au jour de l'entrée en jouissance.

2°) De signer tous avenants relatifs au transfert des contrats de police d'assurances existant actuellement, et notamment, de prêter son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique profite à son successeur.

3°) De libérer et faire libérer de tout occupant les locaux où est exploitée le fonds de commerce et artisanal dont il s'agit, pour le jour de possession ainsi que ses annexes.

4°) De tenir les livres de comptabilité à la disposition de l'acquéreur, pendant trois ans, à compter de la date de l'entrée en jouissance.

5°) De garantir dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges éventuelles grevant le fonds de commerce et artisanal objet des présentes, les chiffres d'affaires et résultats commerciaux, étant précisé que vendeur et acquéreur déclarent expressément avoir examiné et visé les livres de comptabilité se référant aux trois dernières années d'exploitation.

6°) De régler toutes dépenses, charges sociales, charges et débours nés de l'exploitation du fonds de commerce et artisanal cédé jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du Bénéficiaire.

7°) De s'engager à la garantie que tout vendeur doit en droit commun à son acheteur, notamment en application des articles 1641 et suivants du Code Civil.

### Annexe 9

8°) De remettre au Bénéficiaire tous les titres de propriété, les polices d'assurances, et généralement, tous actes et documents en sa possession concernant le fonds de commerce et artisanal objet de la présente cession. A cet égard, le vendeur déclare avoir souscrit un contrat d'assurance auprès de la Compagnie MMA ENTREPRISE – Agent Général Paul JOVES sis 66350 TOULOUGES – 2 Avenue Lavoisier dont copie ci-annexée en Annexe 9.

9°) A partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance, l'Acquéreur transmettra au Vendeur la correspondance adressée en son nom au lieu d'exploitation du fonds de commerce et artisanal. Le vendeur s'engage de son côté à transmettre sans délai toute correspondance revenant à l'Acquéreur.

10°) De faire son affaire personnelle de quelconques litiges afférents aux contrats de travail et ce pour la période antérieure à la date de prise de jouissance. L'Acquéreur s'engage expressément à transmettre sous huitaine toute information et pièce relative à l'existence d'un litige concernant les contrats de travail et ce pour la période antérieure à l'entrée en jouissance.

11°) Que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds de commerce et artisanal présentement cédé et à sa jouissance paisible par le Bénéficiaire, qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre

disposition du fonds de commerce et artisanal cédé et qu'il a reçu tous agréments relatifs à l'exercice de cette activité.

12°) Qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre pouvant entraver totalement ou partiellement l'exploitation par le Bénéficiaire dudit fonds de commerce et artisanal.

13°) S'engager à fournir au service des Impôts et à tous autres organismes ou administrations, tous renseignements et justifications nécessaires à l'établissement de tous impôts, taxes et contributions afférents au fonds de commerce et artisanal cédé, et à régler lesdites impositions, taxes et contributions dès leur communication de manière à ce que le Bénéficiaire n'ait pas à subir le préjudice de la solidarité édictée par la loi.

14°) Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, cessation de paiement, procédure de sauvegarde.

15°) Qu'il n'est pas actuellement et n'est susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation de ses biens.

Annexe 6 16°) Qu'il s'oblige, conformément aux dispositions de l'article L 141-23 du Code de Commerce, à notifier aux salariés son intention de céder le fonds de commerce et artisanal, objet des présentes, et ce au plus tard deux mois avant la réitération des présentes, afin de permettre à un ou plusieurs salariés de l'entreprise de présenter une offre pour l'acquisition dudit fonds ; et dont copie des contrats de travail demeure ci-annexée en Annexe 8.

A défaut de notification aux salariés, la juridiction saisie peut, à la demande du Ministère Public, prononcer une amende civile dont le montant ne peut excéder 2% du montant de la vente.

#### **Concernant l'acquéreur :**

1°) D'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance toutes les charges afférentes audit fonds de commerce et artisanal, notamment d'exécuter toutes les charges et conditions du bail.

2°) De satisfaire à toutes les obligations de ville et de police.

3°) De rembourser au Vendeur, au plus tard le jour de la prise de possession, les divers dépôts de garantie, ainsi que les proratas de frais payés d'avance, sous déduction de ceux courus au même jour.

4°) Qu'aucun obstacle n'existe en ce qui le concerne, pour l'acquisition dudit fonds de commerce et artisanal.

5°) Connaître la situation actuelle du fonds de commerce et artisanal cédé et le prendre avec ses accessoires dans son état actuel en pleine connaissance de cause.

La contribution économique territoriale de l'année en cours sera répartie au prorata du temps d'exploitation de chacun.

Conformément à l'article 261-3-1° du Code Général des Impôts, soumettre à la T.V.A. les cessions ultérieures des biens d'investissement et procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues à l'article 210 de l'annexe II du Code Général des Impôts.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

Si la vente se réalise, elle aura lieu sous les conditions particulières suivantes :

1°) Le vendeur s'interdit de se rétablir, de participer ou de s'intéresser, directement ou indirectement, à l'exploitation d'aucun fonds de commerce et artisanal de vente de pneumatique et accessoires – montage de pneus – petite mécanique pendant une durée de cinq (5) ans, si ce n'est au-delà de 30 Km à vol d'oiseau du siège du fonds objet des présentes.

2°) Le vendeur s'engage à assister l'acquéreur pendant une durée de 8 jours à compter de l'entrée en jouissance.

### **PROPRIETE ET JOUSSANCE**

Si la vente projetée se réalise, l'acquéreur sera propriétaire en pleine propriété du fonds de commerce et artisanal vendu à compter de la signature de l'acte réitératif. Quant à la jouissance, il l'aura par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour.

Le vendeur s'interdira d'accomplir tout acte ou tout fait susceptible d'apporter un trouble à la jouissance paisible du fonds de commerce et artisanal vendu, au sens de l'article 1625 du code Civil.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

La réalisation de la vente projetée est subordonnée à l'accomplissement des conditions suspensives ci-après qui n'auront point d'effet rétroactif :

#### **1/ Obtention d'un ou plusieurs prêts**

En conséquence, le Vendeur accepte que la présente cession se trouve soumise à la condition suspensive de l'octroi de prêts ci-après afférent à l'acquisition du fonds de commerce :

- Obtention par l'acquéreur auprès de tout organisme de crédit, aux fins de financement de l'acquisition du fonds de commerce objet des présentes, d'un prêt d'un montant de DEUX CENT VINGT QUATRE MILLE EUROS (224.000 €) pour une durée de 7 ans, au taux de 2,5 % hors assurance, et aux charges et conditions qui seront jugés convenables.

L'acquéreur s'oblige à faire toutes les démarches utiles à l'obtention du prêt, et à déposer son dossier de demande de prêt dans les 30 jours à compter des présentes et ce auprès de TROIS établissements financiers distincts.

Il s'engage également à fournir tous renseignements et documents qui pourraient lui être demandés, à effectuer tous examens médicaux nécessaires à l'obtention de l'assurance décès-invalidité, et ce dans les meilleurs délais.

Plus généralement, il prend l'engagement de faire tout son possible en vue d'obtenir son prêt.

En outre, il devra justifier de l'accomplissement de ces formalités, démarches et diligences à première demande du vendeur, faute de quoi ce dernier pourra invoquer la caducité du présent avant-contrat.

Il est expressément convenu que ces conditions suspensives étant stipulée en faveur de l'Acquéreur, ce dernier ou ses héritiers ou ayants droits, auront toujours la possibilité d'y renoncer, si bon leur semble en tout ou partie et dans ce cas, la condition suspensive à laquelle il sera renoncé, serait considérée comme réalisée.

## **2/ Existence du l'Acquéreur ou de son substitué**

L'un ou l'autre ne doivent pas être atteints, au jour prévu pour la signature de l'acte de cession, d'une incapacité physique de 50% selon les barèmes habituellement utilisés par les compagnies d'assurances.

## **3/ Urbanisme**

Obtention d'une note ou d'un certificat d'urbanisme ne révélant pas de servitude administrative faisant obstacle à la libre utilisation du fonds de commerce conformément à sa destination ou susceptible d'en diminuer la valeur.

La délivrance de cette note ou de ce certificat devra intervenir au plus tard le jour de l'acte définitif.

## **4/ Absence d'exercice du droit de préemption.**

- Renonciation par la commune de PERPIGNAN (66) de l'exercice de son droit de préemption sur la vente de son fonds de commerce résultant de l'article L 214-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Si en raison des présentes, une personne physique ou morale détenait un droit de préemption légal ou conventionnel, un droit de préférence ou plus généralement un droit de substitution à l'acquéreur dans le bénéfice de la présente vente, la régularisation définitive de la vente ne pourra avoir lieu avant la purge du ou des droits en question.

A cet effet le cabinet de la SCP d'Avocats SIMON-DELONCA-BROS représenté par Maître Eric DELONCA ou tout substitué accomplira toutes les formalités en vue de purger ces droits.

Dans le cas où un ou plusieurs détenteurs d'un droit de préemption, préférence ou autre viendrait à l'exercer, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue. Les parties seront déliés de tout engagement et la somme versée par l'acquéreur au titre des présentes lui sera restituée sans indemnité ni intérêt.

## **5/ Etat des risques naturels et technologiques.**

Obtention d'un état des risques naturels et technologiques ne révélant pas l'existence de nuisance pouvant compromettre gravement l'exploitation du fonds.

## **6/ Vérification de l'installation des appareils de levage.**

Obtention d'un rapport de vérification des appareils de levage attestant de la mise en conformité des appareils de levage et effectuée soit par un organisme accrédité à cet effet soit par des personnes qualifiées appartenant à l'établissement et dont la compétence est appréciée par l'employeur au regard des critères réglementaires (*article R 4226-17 du Code du travail*).

La délivrance de ce rapport devra intervenir au plus tard 10 jours avant l'acte définitif.

## **7/ Purge du droit de préférence de la Société CONTICLUB au titre du contrat de distribution réseau en date du 7 Janvier 2014.**

Il est expressément convenu que ces conditions suspensives étant stipulée en faveur de l'Acquéreur, ce dernier ou ses héritiers ou ayants droits, auront toujours la possibilité d'y renoncer, si bon lui semble en tout ou partie et dans ce cas, la condition suspensive à laquelle il sera renoncé, serait considérée comme réalisée.

### **ACOMPTE ET PENALITE**

En conséquence de la présente vente sous conditions suspensives, l'Acquéreur verse ce jour même, une somme de DIX MILLE EUROS (10.000 €) par chèque libellé au nom de Maître Eric DELONCA, Avocat Associé de la Société d'Avocats SCP SIMON – DELONCA – BROS sise 66100 PERPIGNAN – 80 Rue James Watt ou virement sur le compte CARPA du sus-désigné.

Il est expressément convenu :

- Que cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, est versée à titre d'acompte sur le prix de cession. Lors de la régularisation de l'acte définitif, elle sera imputée de plein droit sur le montant du prix stipulé payable comptant.
- Qu'en aucun cas cette somme ne pourra être considérée comme un versement d'arrhes permettant aux parties un quelconque désistement.
- Que cette somme sera acquise de plein droit au Vendeur, si l'Acquéreur ne demandait pas la réalisation du présent compromis de vente, malgré la réalisation des conditions suspensives dans le délai convenu, et cela à titre de pénalité, conformément à l'article 1231-5 du Code Civil.

Il en serait de même si la cession ne se réalisait pas alors même que les conditions suspensives ne seraient pas réalisées par sa faute, sa négligence, sa mauvaise foi ou ses manœuvres, conformément à l'article 1304-3 du Code Civil.

Dans ces derniers cas, l'Acquéreur supporterait également la charge intégrale des honoraires de rédaction des actes ainsi que la rémunération due à l'agence KW Oxygène SAS TEAM 66 (844 218 420 RCS Perpignan) s'élevant à la somme de 19 000 € (dix neufs mille) Euros HT, soit 22 800 € (vingt-deux mille huit cent) Euros TTC à titre d'indemnité forfaitaire compensatrice ou de dommages et intérêts, quand bien même le Vendeur ne poursuivrait pas la réalisation forcée de la vente.

- Et que toutefois cette somme sera restituée à l'Acquéreur ou à son substitué en cas de non réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives ci-dessous stipulées, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1304-3 du Code Civil, l'Acquéreur ayant

fait toutes diligences pour en permettre la réalisation.

En outre, dans le cas où la cession ne se réalisera pas par la faute, la négligence, la mauvaise foi ou les manœuvres du Vendeur, ce dernier serait tenu de verser à l'Acquéreur une somme d'un même montant, et ce, à titre de pénalité, conformément à l'article 1231-5 du Code Civil, si bon semble à l'Acquéreur, qui pourra poursuivre la réalisation de la vente, cette clause ne conférant en aucun cas au Vendeur une faculté de dédit.

Dans ce cas le Vendeur supporterait également la charge intégrale des honoraires de rédaction des actes, ainsi que la rémunération due à la Société KW Oxygène SAS TEAM 66 (844 218 420 RCS Perpignan) à titre d'indemnité forfaitaire compensatrice ou de dommages et intérêts.

Il est expressément convenu que le séquestre détenteur du dépôt de garantie, sera seul habilité à effectuer, soit le versement, soit la restitution de ladite somme dans les conditions sus indiquées, sans avoir à solliciter l'autorisation de quiconque, et nonobstant toute opposition.

### **FRAIS DE NEGOCIATION**

Les parties déclarent que la présente cession a été négociée par KW Oxygène SAS TEAM 66, au capital de 3 000 €, représentée par sa gérante Mme BURRAGE India, immatriculée au R.C.S de Perpignan sous le N° 844 218 420, dont le siège est 1098, avenue EOLE, Tecnosud Il Immeuble le Pyrénéen 66 000 PERPIGNAN, Titulaire de la carte professionnelle portant la mention « transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 6601 2019 000 038 921 délivrée par la CCI des Pyrénées Orientales, garanti(e) par GALIAN Assurances 89 rue de la Boétie - 75008 Paris pour un montant de 120.000 € représentée en l'espèce par Madame BURRAGE India, en vertu d'un mandat régulier de vente N° 2099 du 06/12/2018 et le montant des honoraires dus à l'agence s'élèvent à la somme de 19 000 € (dix neufs mille) Euros HT, soit 22 800 € (vingt-deux mille huit cent) Euros TTC et restera à la charge du Vendeur qui le reconnaît et s'engage irrévocablement à régler cette somme, soit par chèque de banque soit au travers de la comptabilité de l'étude ou du cabinet, le jour de la signature de l'acte définitif de vente.

Ces honoraires resteraient acquis à KW Oxygène SAS TEAM 66 si la vente ne se réalisait pas, alors que l'ensemble des clauses suspensives seraient réalisées, ou alors non réalisées par la faute, la négligence, la mauvaise foi ou les manœuvres de l'une ou l'autre des parties. Ils seraient dus de plein droit par la partie défaillante à titre d'indemnité forfaitaire compensatrice ou de dommages et intérêts.

### **REDACTEUR D'ACTE UNIQUE**

Les parties soussignées reconnaissent avoir choisi d'un commun accord un rédacteur unique, et n'avoir pas d'intérêts opposés ou de conflit d'intérêt quelconque dans l'affaire objet des présentes susceptibles de mettre en cause la mission de rédaction, leurs intérêts étant simplement distincts. Ils reconnaissent donc expressément avoir été informés des conséquences de ce choix et d'avoir eu, pour chacun d'eux, la faculté de choisir son propre conseil, dont ils supporteront personnellement les honoraires.

## **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, sachant que le manquement au devoir d'information pouvait entraîner son annulation.

Compte tenu de ce qui précède, les parties renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

Elles sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil qui dispose que : "Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun".

## **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires de l'acte réitératif, si celui-ci se réalise, seront supportés par l'acquéreur qui s'y oblige.

## **SUBSTITUTION**

L'Acquéreur se réserve, jusqu'à la réalisation des conditions suspensives, la faculté de se substituer, à titre gratuit seulement, toute personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente vente sous conditions suspensives, ce que le Vendeur accepte.

Une telle substitution ne saurait modifier, au détriment du Vendeur, les conditions et délai auxquels est soumis le présent compromis.

Dans tous les cas de substitution, 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.

En outre, en cas de pluralité de substitués, ceux-ci seront également solidaires entre eux et avec le substituant à l'endroit du Vendeur.

## **DELAIS**

Les soussignés conviennent mutuellement que tous les délais ci-dessus sont strictement de rigueur et qu'à leur expiration, les conventions qui précèdent produiront leur plein et entier effet, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure préalable.

**L'acte devra être régularisé pour le 2 Août 2019 au plus tard.** Ce terme n'est pas extinctif. Il sera prorogé tacitement, sauf mise en demeure adressée à l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé réception, de régulariser l'acte définitif, dans un délai de 15 jours. Toutefois, en cas de prorogation, le transfert de la propriété et de la jouissance sera reporté jusqu'à la date de signature effective de l'acte de cession.

### **TVA SUR LES BIENS MOBILIERS D'INVESTISSEMENT**

Les livraisons de biens, les prestations de services et les opérations mentionnées à l'article 257 bis du Code Général des Impôts, réalisées entre redevables de la TVA, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

Le bénéficiaire de la transmission est réputé continuer la personne du Vendeur, et s'engage notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier, ainsi que, s'il y a lieu, pour l'application des dispositions du e du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 A du Code Général des Impôts.

Au plan déclaratif, le L'Acquéreur et le Vendeur mentionneront le montant total hors taxes de la cession sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période où la cession est réalisée. Ce montant sera mentionné sur la ligne "autres opérations non imposables".

### **ENREGISTREMENT DE L'ACTE**

Cet avant contrat n'est pas soumis aux règles édictées par l'article 1840-A du code général des Impôts frappant de nullité une promesse unilatérale de vente non enregistrée dans les dix jours de sa signature. En effet, l'acquéreur ayant accepté la vente sous les conditions suspensives énoncées ci-dessus, cette promesse présente un caractère synallagmatique et elle vaut, à ce titre, vente au sens de l'article 1589-2 du code Civil.

A la demande des parties, la présente convention ne sera pas enregistrée. Mais si cette formalité était accomplie, les droits simples seraient supportés par celui qui en aura été à l'initiative.

### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, chacun des soussignés élit domicile en leurs demeures et/ou siège social respectifs.

### **DECLARATION 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.

Fait en QUATRE exemplaires avec annexes  
Dont TROIS exemplaires reliés par procédé  
ASSEMBLACT  
et UN exemplaire non relié  
A Perpignan, le 20 Mai 2019

<p><b>Le Promettant</b> Pour la société SAINT CHARLES PNEUS, Monsieur Michel SOHET, Gérant</p>	
--	--

<b>Le Bénéficiaire</b> Monsieur Alexis SARAGOSTI ,	
<b>Le Séquestre</b> Maître Eric DELONCA	
<b>Le Bailleur</b> Pour la société SOMINALL, Monsieur Michel SOHET, Gérant	