

COPIE

le 30 mars 2004

VENTE

SARL LA délicateuse

A. L. SARL. U. LES délices de GRANDOUR

M^e Alain AIMEDIEU

Notaire Associé

Société titulaire d'un Office Notarial - Successeur de la SCP "A. AIMEDIEU et L. BLAZIN" et de M^{rs} SOURMAIS - LIEUTARD

60, Rue de Rome - 13001 MARSEILLE

Tél. 04 96 11 12 30 (lign. group.) - Fax 04 91 55 07 73

COPIE

107027:108899TA

L'AN DEUX MILLE QUATRE

Et le trente mars

Maître Alain AIMEDIEU Notaire Associé de la SCP 'Maître Alain AIMEDIEU' titulaire d'un Office Notarial à MARSEILLE (Bouches du Rhône) 60, Rue de Rome

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant :

VENTE D'UN FONDS DE COMMERCE

- 'LE VENDEUR' ou 'LE CEDANT' désignera le ou les vendeurs qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- 'L'ACQUEREUR' ou 'LE CESSIONNAIRE' désignera le ou les acquéreurs, qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois. - 'LE FONDS' désignera les biens et droits objet des présentes.

VENDEUR :

La Société dénommée LA DELICIEUSE Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.622,45 EUROS ayant son siège social à MARSEILLE (4°) (Bouches-du-Rhône) 9 rue Granoux identifiée sous le numéro SIREN 378 364 251 RCS MARSEILLE

Ladite Société représentée par son gérant Monsieur Frédéric Antoine DERRE, demeurant à AUBAGNE (13400) 23 Chemin des Creissauds .

Agissant aux présentes suivant délibération en date du 29 mars 2004

Dont une copie certifiée conforme à l'original par son gérant est demeurée annexée aux présentes après mention (**ANNEXE I**)

ACQUEREUR:

La Société dénommée SARL LES DELICES de GRANOUX Société à responsabilité limitée Unipersonnelle au capital de 6.000,00 EUROS ayant son siège social à MARSEILLE (4°) (Bouches-du-Rhône) 9 rue Granoux identifiée sous le numéro SIREN 452 656 994 RCS MARSEILLE

Ladite Société représentée par Monsieur Jérôme DI GANGI demeurant à MARSEILLE (12°) 17 Parc des Amandiers, 76 Boulevard des Fauvettes

Né le 1^{er} novembre 1965 à MARSEILLE,

Agissant en qualité de gérant et de seul associé de ladite société.

VENTE

Par les présentes LE VENDEUR en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, vend, à L'ACQUEREUR qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un fonds de commerce de boulangerie et pâtisserie traiteur connu sous le nom de LA DELICIEUSE sis et exploité à MARSEILLE (4°) 9 rue Granoux

Ledit fonds comprenant :

I- Eléments incorporels

- La clientèle et l'achalandage y attaché,
- L'enseigne et le nom commercial,

II- Eléments corporels :

- Le matériel et le mobilier commercial servant à son exploitation décrits et estimés article par article dans un état dressé par les parties à la date de ce jour, qui demeurera ci-joint et annexé après mention et après avoir été certifié véritable par lesdites parties.

- Et les marchandises neuves se trouvant en magasin au jour de l'entrée en jouissance qui seront reprises par 'L'ACQUEREUR' à condition qu'elles soient en bon état et en quantité raisonnable, ces marchandises seront payées suivant les modalités qui seront arrêtées directement entre les parties.

A titre purement indicatif le vendeur évalue le stock à reprendre à environ TROIS MILLE EUROS

Tel au surplus que ledit fonds existe, se poursuit et comporte, sans aucune exception ni réserve, bien connu de 'L'ACQUEREUR'

Pour l'exploitation duquel Monsieur Frédéric DERRE en tant que gérant libre est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 320 757 339 , sous le numéro SIREN 320 757 339 et également au Répertoire des Entreprises et des Etablissements et des Etudes Economiques sous le numéro SIRET 320 757 339 00090

SUR LE REGLEMENTATION APPLICABLE A LA PROFESSION D'ARTISAN BOULANGER

L'ACQUEREUR reconnaît expressément avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 121-80 du Code de la consommation suivant lesquelles ne peuvent utiliser l'appellation de « boulanger » et l'enseigne commerciale de « boulangerie » ou une dénomination susceptible de porter à confusion, sur le lieu de vente du pain au consommateur

final ou dans les publicités, à l'exclusion des documents commerciaux à usage strictement professionnel, les professionnels qui n'assurent pas eux-mêmes, à partir de matières premières choisies, le pétrissage de la pâte, sa fermentation et sa mise en forme ainsi que la cuisson du pain sur le lieu de vente au consommateur final ; ils déclarent en outre, avoir été avertis que les produits ne peuvent à aucun stade de la production ou de la vente être surgelés ou congelés.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de ces dispositions et de celles des articles L. 121-81 et L. 121-82 du Code de la consommation relatives à la vente itinérante du pain et aux sanctions prévues en cas d'infraction à la législation relative à l'utilisation de l'appellation de « boulanger » et de l'enseigne commerciale de « boulangerie », à l'égard desquelles elles ont reçu toutes explications de la part du notaire soussigné.

BAIL

Il est ici précisé que le fonds de commerce est exploité par Monsieur Frédéric DERRE dans le cadre d'un contrat de gérance libre en date du 20 juillet 1998, suivant acte sous seing privé en date du 29 mars 2004 il a été constaté la résiliation de la gérance.

'LE VENDEUR' étant propriétaire des locaux dans lesquels est exploité le fonds vendu, il a consenti un bail commercial suivant acte sous seing privé en date de ce jour à 'L'ACQUEREUR' pour une durée de neuf ans à compter du 1^{er} avril 2004 moyennant un loyer mensuel de SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750,00 €) hors charge payable par trimestre et d'avance, un cautionnement égal à un trimestre de loyer et la caution personnelle et solidaire de Monsieur Jérôme DI GANGI .

La provision sur charges s'élevant à 450 € par trimestre.

Ledit bail conclu directement entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR, ce dernier déclarant connaître les clauses et conditions qui y sont stipulées.

URBANISME

Le Notaire soussigné a donné lecture au cessionnaire qui le reconnaît, d'une Note de Renseignements d'Urbanisme – qui demeurera jointe et annexée, après mention, à la minute du présent acte – délivrée par l'autorité administrative compétente le 9 janvier 2004. Le cessionnaire déclare en avoir pris connaissance et faire son affaire de ces prescriptions sans recours contre le cédant (**ANNEXE 2**).

DECLARATIONS SUR LES NORMES D'HYGIENE ET DE SECURITE

Le VENDEUR déclare :

Que les normes d'hygiène et de sécurité du fonds de commerce, objet des présentes, sont en conformité avec les prescriptions légales.

Que les lieux où est exploité le fonds de commerce n'ont pas fait l'objet d'une visite de contrôle par la commission de sécurité.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce présentement vendu appartient au VENDEUR pour l'avoir acquis de :

Monsieur COLLET Daniel, Eugène, Emmanuel, Commerçant, de nationalité française, né à MARSEILLE le 30 décembre 1949, et de Madame SCHIANO DI SCHIABICA Micheline, Carmen son épouse, sans profession, née le 20 septembre 1951 à CASABLANCA (Maroc), aux termes d'un acte sous seings privées en date à MARSEILLE le 26 avril 1990 enregistré à MARSEILLE RP 4°/13° Arrt le 9 Mai de la même année bordereau numéro 81 folio 05 case , moyennant le prix principal de TROIS CENT MILLE FRANCS (300.000,00 Frs) s'appliquant, savoir :

- Aux éléments incorporels pour DEUX CENT MILLE FRANCS (200.000,00 Frs)
- Aux éléments corporels pour CENT MILLE FRANCS (100.000,00 Frs)

Laquelle somme a été stipulée payable comme suit :

- Par l'imputation sur le prix de la présente vente d'un règlement mensuel de la somme de huit mille francs stipulée au contrat de location gérance passé entre Monsieur et Madame COLLET, et Monsieur IDLAS Marcel, en date à MARSEILLE du 2 novembre 1989, règlement intervenu entre le 1^{er} novembre 1989 et le 30 avril 1990, pour un montant total de QUARANTE HUIT MILLE FRANCS (48.000 Frs) ;

- Par l'imputation sur le prix de la présente vente du paiement d'un cautionnement versé par Monsieur IDLAS Marcel lors de la signature dudit contrat de location gérance, en date du 2 novembre 1989, qui a été conservé par les époux COLLET, d'un montant de CINQUANTE MILLE FRANCS (50.000 Frs)

- Par un versement au jour dudit acte du solde du prix de vente soit DEUX CENT DEUX MILLE FRANCS (202.000 Frs) effectué par Monsieur IDLAS Marcel

Les formalités de publicité légale ont été régulièrement accomplies lors de cette acquisition.

PROPRIETE - JOUISSANCE

'L'ACQUEREUR' sera propriétaire du 'FONDS' vendu à compter de ce jour.

Cependant l'ACQUEREUR en aura la jouissance à compter du 1^{er} avril 2004 à 0 heure 'LE VENDEUR' se réservant la jouissance du 'FONDS' vendu jusqu'à cette date.

En conséquence, l'ACQUEREUR aura droit, à compter de cette date, à tous droits et prérogatives attachés au fonds de commerce objet des présentes, ainsi qu'à prendre le titre de successeur du VENDEUR.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000,00 €) s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour QUATRE VINGT TREIZE MILLE EUROS (93.000,00 €)

- aux éléments corporels pour TRENTE SEPT MILLE EUROS (37.000,00 €)

Lequel prix a été payé savoir :

- de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) des deniers personnels à l'acquéreur,

- Et au moyen de deux prêts consentis par LA CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE savoir

- Un prêt PCM TAUX FIXE n°1238308 d'un montant de NEUF MILLE EURO (9.000,00 €) productif d'intérêts au taux de 5,50 % remboursable en 84 mensualités d'un montant de CENT TRENTE ET UN EUROS QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (131,88 €) et dont la première échéance a été fixée au 5 mai 2004 et la dernière le 5 avril 2011

- Un prêt PBE TAUX FIXE n°1238309 d'un montant de QUATRE VINGT ONZE MILLE EUROS (91.000,00 €) productif d'intérêts au taux de 4,08 % remboursable en 84 mensualités d'un montant de MILLE DEUX CENTS SOIXANTE TREIZE EUROS (1.273,00 €) et dont la première échéance a été fixée au 5 mai 2004 et la dernière le 5 avril 2011

PAIEMENT DU PRIX

'L'ACQUEREUR' a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial.

Ainsi que LE VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve

DONT QUITTANCE.

CONDITIONS DU PRET

CONDITIONS DU PRET

Aux présentes est à l'instant intervenue :

Madame Michèle MARILIER, clerc de Notaire, demeurant à MARSEILLE (1^{er}), 60 rue de Rome,

Agissant au nom et pour le compte de :

LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE PROVENCE-ALPES6CORSE, Banque Coopérative, dont le siège social est Place ESTRANGIN PASTRE BP 108 13254 MARSEILLE CEDEX 06, d'un capital social de 214384000 euros, inscrite au R.C.S de MARSEILLE SOUS LE N° D 775 559 404.

En vertu d'une procuration sous seig privé en date à MARSEILLE, du 10 mars 2004, dont l'original demeurera ci-joint et annexé après mention (**ANNEXE 3**).

CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1: Caractéristique du prêt

La Caisse d'Epargne consent à l'Emprunteur un prêt dont les caractéristiques sont les suivantes :

1°) PCM TAUX FIXE N° 1238308

Phase Type d'échéance	Taux Nature de taux	Durée (Mois)	Echéance hors assurance			Assurance	Echéance Assur. incluse
			Périodicité /jour	Nbre	Montant		
PREFINANCEMENT Echéance constante	5,50% (* Fixe	30	Mensuelle 05	30	*****	2,55	*****
AMORTISSEMENT Echéance constante	5,50% (* Fixe	84	Mensuelle 05	84	129,33	2,55	131,88
Durée Totale (hors préfinancement)		84					

* Proportionnel

** Actuariel

- Frais de Dossier : 0,00 - Taux Effectif Global (TEG) : 6,09 %
- Frais de Garantie: - Coût total sans assurance/accessoires: 1863,72
- Taux de période : **0,51 %** - Coût total avec assurance/accessoires : 2.077,92

Le coût total du crédit et le taux effectif global ne tiennent pas compte des intérêts intercalaires, de la prime de raccordement d'assurance et le cas échéant des primes d'assurance de la phase de préfinancement.

2°) PBE TAUX FIXE N°1238309

Phase Type d'échéance	Taux Nature de taux	Durée (Mois)	Echéance hors assurance			Assurance	Echéance Assur. incluse
			Périodicité /jour	Nbre	Montant		
PREFINANCEMENT Echéance constante	4,08% (* Fixe	30	Mensuelle 05	30	*****	25,78	*****
AMORTISSEMENT Echéance constante	4,08% (* Fixe	84	Mensuelle 05	84	1247,22	25,78	1273,00
Durée Totale (hors préfinancement)		84					

* Proportionnel

** Actuariel

- Frais de Dossier : 800,00
- Frais de Garantie:
- Taux de période : **0,41 %**
- Taux Effectif Global (TEG) : 4,95 %
- Coût total sans assurance/accessoires: 13.766,48
- Coût total avec assurance/accessoires : 16732,00

Le coût total du crédit et le taux effectif global ne tiennent pas compte des intérêts intercalaires, de la prime de raccordement d'assurance et le cas échéant des primes d'assurance de la phase de préfinancement.

Pour les DEUX PRETS :

MODALITES DE REMBOURSEMENT :

PRELEVEMENT COMPTE C.E. : 11315-00001-08000920011-66

MODALITES DE RECOUVREMENT DES INTERETS : PREFINANCEMENT

Intérêts recouverts mensuellement

ASSURANCES

Mr JEROME DI GANGI

-ASSURANCE DECES-INVALIDITE

Compagnie d'assurance : CNP
Type : DECES.IPA.ITD
Quotité : 100% Taux de prime : 0,34 %

CNP PRETS AMORTISSABLES 7044 G

Crédit	Capitaux garantis
PCM TAUX FIXE	9000,00
PBE TAUX FIXE	91000,00

Assurance acceptée sans réserve.

La première prime dite de raccordement, sera calculée prorata temporis à compter de la date de prise d'effet de l'assurance.

Les emprunteurs prendront à leur charge le paiement des primes afférentes à l'assurance ainsi que les frais s'y rapportant, selon les modalités définies aux conditions générales de la police d'assurance.

GARANTIES

- CAUTION PERSONNE PHYSIQUE : Monsieur JEROME DI GANGI

Crédit	Quotité ou Montant
PBE TAUX FIXE	100 %
PCM TAUX FIXE	100 %

- NANTISSEMENT FONDS DE COMMERCE

Apportée par l'emprunteur

9 RUE GRANOUX 13004 MARSEILLE	
Crédit	Quotité ou montant
PCM TAUX FIXE	9000,00
PBE TAUX FIXE	91000,00

CLAUSE PARTICULIERES :

Article 2 : Objet du prêt

Ce prêt est destiné à financer :

- Fds DE COMMERCE DROIT AU BAIL ET INVESTISSEMENTS LIES

9 RUE GRANOUX
13004 MARSEILLE

- Coût de l'opération : 130 000,00 Apport personnel : 30 000,00
Crédit total demandé : 100 000,00

Les conditions particulières et générales demeureront ci-annexées aux présentes après mention **(ANNEXE 4)**.

PRIVILEGE DE NANTISSEMENT

A la sûreté et garantie du paiement de toute somme pouvant être due au 'PRETEUR' en principal soit les sommes de 9.000,00 € pour le prêt PCM TAUX FIXE et la somme de 91.000,00 € pour le prêt PBE TAUX FIXE, intérêts, frais et accessoires quelconques, 'L'ACQUEREUR' affecte à titre de nantissement en gage, au profit du 'PRETEUR' qui accepte, 'LE FONDS' sus-désigné, en ce compris tous les éléments corporels et incorporels dudit fonds.

Au moyen de ce nantissement 'LE PRETEUR' aura et exercera sur les différents éléments du 'FONDS' tous les droits, actions et privilèges conférés par la loi au créancier nanti d'un gage, pour se faire payer sur le prix à en provenir du montant de sa créance, en principal, intérêts, frais et accessoires quelconques, par préférence au débiteur et à tous autres.

Les parties conviennent expressément que le présent nantissement affecte non seulement tout le matériel compris actuellement dans ce 'FONDS', mais encore celui qui sera acquis en renouvellement ou en augmentation, il s'étendra à toutes prorogations du bail des lieux où ledit fonds est exploité, ou à tout bail nouveau, ainsi qu'à toutes succursales ou établissements secondaires créés avant complète libération des causes des présentes. En conséquence, 'L'ACQUEREUR' s'engage formellement à conférer à ses frais, au profit du 'PRETEUR', dans les DIX JOURS de la demande de celui-ci, un nantissement en premier rang sur ces éléments nouveaux, pour sûreté de ce qui resterait alors du en principal, intérêt, frais et accessoires quelconques.

CAUTION PERSONNELLE ET SOLIDAIRE

Aux présentes est à l'instant intervenu :

Monsieur Jérôme DI GANGI demeurant à MARSEILLE (12^e) 17 Parc des Amandiers, 76 Boulevard des Fauvettes

Né le 1^{er} novembre 1965 à MARSEILLE Lequel après avoir pris connaissance des clauses du présent acte, dans les conditions prévues par la loi, a par les présentes déclaré :

- se constituer caution solidaire de l'emprunteur envers la CAISSE D'EPARGNE ce qui est accepté par son représentant esqualité pour le remboursement du montant du prêt en principal, intérêts, frais et accessoires, et l'exécution des obligations stipulées au présent contrat, en renonçant au bénéfice de discussion et de division ;

- que le présent engagement de cautionnement solidaire demeurera entièrement valable jusqu'à complet remboursement de la créance garantie en principal, intérêts, frais et accessoires, quand bien même la CAISSE D'EPARGNE ne pourrait plus, pour une raison quelconque, la subroger dans ses droits, actions, sûretés, hypothèques ou privilèges ;

- qu'au cas où elle viendrait à décéder avant que l'emprunteur n'ait complètement désintéressé la CAISSE D'EPARGNE, il y aura désolidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants.

La caution dispense la CAISSE D'EPARGNE de la tenir au courant du paiement ou du non paiement des sommes dues en vertu des présentes, et renonce à se prévaloir du défaut d'avis par ladite CAISSE D'EPARGNE, en cas de non paiement, aux échéances stipulées au contrat.

La caution accepte sans réserve, toutes prorogations d'échéances qui pourraient être éventuellement accordées à l'emprunteur, lesquelles ne constitueront en aucun cas novation, la responsabilité de la caution restant entière jusqu'à la libération entière et définitive de l'emprunteur.

SEQUESTRE

Pendant l'accomplissement des formalités prévues par la loi du 17 mars 1909 et les textes subséquents, notamment la loi du 29 juin 1935, relatifs à la vente de fonds de commerce, les parties ont choisi le notaire soussigné comme dépositaire du prix.

Le notaire soussigné, d'un commun accord entre les intéressés, est mandaté par le vendeur et l'acquéreur soussignés, pour proposer à la Société de Commercialisation UNOFI PATRIMOINE de souscrire immédiatement au nom du vendeur sus nommé, le nombre de parts

du FCP UNOFI MONETAIRE correspondant à la somme déposée entre les mains du notaire soussigné ;

Toutefois la souscription ne pouvant avoir lieu que pour un nombre entier de parts, le solde non placé sera conservé par le notaire jusqu'à l'échéance de la période de d'indisponibilité.

Dès l'exécution de la souscription, un avis d'opéré sera adressé au vendeur lui indiquant le nombre de parts souscrites, la valeur de la part à la souscription et le montant souscrit.

La partie du prix de vente du fonds de commerce, investie en parts du Fonds Commun de placement UNOFI MONETAIRE, et le solde dont il est parlé ci-dessus, sera bloqué pendant la période d'indisponibilité résultant de la loi du 17 mars 1909, pendant la période durant laquelle le cessionnaire est responsable solidairement avec le cédant du paiement de l'impôt sur le revenu dû par le dernier dans les conditions indiquées à l'article 1684 du Code Général des Impôts.

Aucun retrait ne pourra avoir lieu avant l'issue de cette période, si ce n'est à la demande du seul notaire mandaté par les parties.

Lorsque le Notaire aura procédé aux formalités exigées par la loi et au terme du délai fixé pour adresser au sequestre les oppositions éventuelles, comme en cas de retrait anticipé, Le notaire demandera à la Société de Commercialisation UNOFI PATRIMOINE de faire procéder au rachat des parts du Fonds Commun de Placement UNOFI MONETAIRE, et s'il n'a été fait aucune surenchère répartira le produit de la cession en principal et intérêts, ainsi que le solde dont il a été parlé au 2 paragraphe, ou procédera à la consignation à la CAISSE des Dépôts et Consignations de l'ensemble de ces sommes conformément aux règles en vigueur.

COMPTE PRORATA

Les parties conviennent d'établir, sous leur entière responsabilité, les décomptes, prorata temporis, au jour de l'entrée en jouissance de l'acquéreur de toutes charges d'exploitation de l'entreprise, telles que primes et cotisations d'assurances, taxe professionnelle, taxe locative, taxe non locative incombant normalement au propriétaire bailleur, mais qui au terme du bail se trouverait conventionnellement à la charge du preneur, loyer, médecine du travail, congés payés, intéressement, préavis du personnel, EDF-GDF, taxe TV, taxe de voirie, contrat d'entretien, matières consommables autres que les marchandises, etc.

La partie débitrice s'oblige à rembourser à l'autre partie la quote-part lui incombant

CONDITIONS GENERALES

La présente vente est faite sous les charges et conditions suivantes que 'VENDEUR' et 'ACQUEREUR' s'obligent chacun en ce qui le concerne à exécuter et accomplir savoir :

1°/ EN CE QUI CONCERNE 'L'ACQUEREUR'

ETAT DU MATERIEL, MOBILIER ET MARCHANDISES

L'ACQUEREUR prendra LE FONDS vendu avec le matériel, mobilier commercial et marchandises, dans l'état où le tout se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit

ABONNEMENTS

L'ACQUEREUR exécutera à compter de la même date tous abonnements souscrits par LE VENDEUR ou les précédents propriétaires, notamment pour le service de l'eau, de

l'électricité, ainsi que tous contrats d'assurance contre l'incendie et autres risques que LE VENDEUR a pu contracter avec quelque compagnie que ce soit, et il paiera les redevances, primes et cotisations à leur échéance exacte, le tout de manière que LE VENDEUR ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance les impôts, contributions, taxes, impositions locales, droit de licence et autres charges quelconques, de quelque nature que ce soit, auxquels LE FONDS présentement vendu peut et pourra être assujéti. Il remboursera au VENDEUR, prorata temporis, la taxe professionnelle due par ce dernier au titre de l'année au cours de laquelle interviendra le transfert de jouissance.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

En cas de décès de l'ACQUEREUR, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, pour le paiement de toutes les sommes dues au VENDEUR et les frais des significations à faire en vertu de l'article 877 du Code Civil seront à la charge exclusive de ceux à qui elles seront faites.

ASSURANCES

A compter de la date d'entrée en jouissance, L'ACQUEREUR continuera, à ses frais, les polices d'assurances contre l'incendie, l'explosion, bris de glace et autres risques contractées par le VENDEUR. Il continuera notamment l'assurance matériel et des marchandises contractée à la compagnie axa assurances

dont le représentant à MARSEILLE (1°) 16 rue Beauvau est l'agence GRARDEL

suisant police numéro 2408416804

Dans tous les cas, L'ACQUEREUR s'engage à maintenir assuré le fonds jusqu'à l'extinction du bail cédé, contre les risques pouvant causer un dommage directement ou indirectement au bailleur et au VENDEUR.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par le cessionnaire qui s'y oblige.

En outre, il résulte de cet acte qu' il n'existe aucune charge augmentative du prix.

2°/ EN CE QUI CONCERNE 'LE VENDEUR'

GARANTIE

Le vendeur garantit dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code civil l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété du fonds, les charges le grevant, le bail, les chiffres d'affaires et bénéfices réalisés pour les trois dernières années d'exploitation.

INTERDICTION DE CONCURRENCE

De son côté Monsieur DERRE Frédéric et la société la Délicieuse s'interdit formellement pendant un délai de 5ans à compter de ce jour et dans un rayon de 1 Kilomètre à vol d'oiseau du fonds objet des présentes :

- le droit de se rétablir et d'exploiter ou de faire valoir un fonds similaire en tout ou en partie à celui présentement vendu et de s'intéresser directement ou indirectement même à titre d'associé commanditaire dans l'exploitation d'un semblable fonds ;
- le droit d'entrer, même à titre gracieux, au service d'une maison concurrente exploitant un fonds similaire en tout ou en partie à celui présentement vendu.

LE VENDEUR devra respecter ces interdictions à peine de tous dommages et intérêts envers L'ACQUEREUR ou ses cessionnaires ou ayants cause, et sans préjudice du droit qu'auraient ce ou ces derniers de faire cesser ces contraventions.

MISE AU COURANT DU SUCESSEUR

Le VENDEUR a déjà mis au courant l'acquéreur des particularités de l'exploitation du fonds. Il s'oblige expressément, à le mettre en rapport avec les fournisseurs et les clients, à le recommander à ceux-ci en le présentant comme son successeur et à faire tout ce qui sera nécessaire afin que ces derniers reportent sur l'ACQUEREUR la confiance qu'ils lui témoignaient.

CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LE PERSONNEL

Sur les contrats de travail

L'ACQUEREUR continuera tous les contrats de travail en cours et, à cet égard, le VENDEUR déclare que :

Il emploie, dans le cadre de contrats de travail à durée indéterminée, les personnes ci-dessous nommées et domiciliées, pour des salaires bruts mensuels versés au titre d'un travail mensuel horaire ci-dessous indiqué et sous les qualifications précisées pour chacune d'entre elles, savoir :

- Monsieur DEBONO Victor Boulanger ayant un salaire brut mensuel de 1.269,33 € pour 136 heures.
- Monsieur DJAMGOTZIAN Norbert PATISSIER ayant un salaire brut mensuel de 804,66 € pour 84, 50 heures
- Madame NAIT SIDOUS Fathia Vendeuse ayant un salaire brut mensuel de 1.122,62 € pour 136,50 heures
- Madame SARKISSIAN Violette : COMMISE (actuellement en arrêt de travail), salaire brut mensuel de 1.122,62 € pour 136, 50 heures

Sur les avantages collectifs ou individuels

Le VENDEUR déclare n'avoir consenti aucun avantage individuel ou collectif à son personnel salarié.

Sur la convention collective

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de la convention collective applicable au secteur d'activité dont dépend ce fonds de commerce, en sa qualité de propriétaire exploitant un fonds de commerce similaire.

Procédure de licenciement

Le VENDEUR déclare qu'à ce jour, il n'existe aucune procédure de licenciement en cours, à l'encontre de l'un des salariés de son fonds.

Sommes impayées aux employés au jour de l'entrée en jouissance

Le VENDEUR s'oblige à rembourser à l'ACQUEREUR toutes les sommes dues aux employés, résultant, notamment, d'heures supplémentaires, de commissions, de primes et plus généralement toutes les sommes dont l'acquéreur est tenu d'en faire l'avance en vertu des dispositions du Code du travail.

Sur les salaires

LE VENDEUR déclare que :

- Lors de chaque paiement de salaires, il a été délivré un bulletin de paie régulier au sens du Code du Travail,
- Le livre de paie a été régulièrement tenu par ses soins conformément au Code du Travail,
- Et actuellement, il n'existe aucune cession de salaires, aucune mesure de paiement direct de pensions alimentaires et aucune procédure d'exécution sur salaires édicté à l'encontre de ses employés et qu'en conséquence, tous les paiements directs de salaire sont libératoires.

PUBLICITE - SURENCHERE - PURGE

'L'ACQUEREUR' remplira dans les délais impartis les formalités de publicité prescrites par la loi.

Si l'accomplissement de ces formalités de publicité révèle sur 'LE FONDS' vendu des inscriptions de privilège ou des oppositions sur le prix, pratiquées à la requête de créanciers, 'LE VENDEUR' sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation qui lui en sera faite au domicile ci-après élu pour l'exécution des présentes et de leurs suites.

En cas de surenchère faite par un créancier opposant, et si 'L'ACQUEREUR' est déclaré adjudicataire, il aura le droit de réclamer 'AU VENDEUR' le supplément de prix et les frais d'adjudication qu'il aura payé en sus en son prix d'acquisition primitif.

Enfin, 'L'ACQUEREUR' fera remplir, si bon lui semble et à ses frais, les formalités prescrites par l'article 22 de la loi du 17 mars 1909, pour la purge des inscriptions de privilège de vendeur et de créancier nanti.

DECLARATION DE CESSATION D'EXPLOITATION

Conformément à l'article 201 du Code général des impôts, 'LE VENDEUR' devra dans les soixante jours suivant la première publication, faire sa déclaration de cessation d'exploitation à l'Inspecteur des Contributions Directes en fournissant les renseignements voulus par la loi.

DECLARATIONS

'LE VENDEUR' déclare :

Sur son état civil :

Il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal, judiciaire ou contractuel à la libre disposition de ses biens par suite de tutelle, curatelle ou de mise sous la sauvegarde de la justice, d'état de cessation de paiements, redressement judiciaire, liquidation de judiciaire, faillite, de confiscation totale ou partielle de ses biens ou de toutes autres raisons.

Et il ne fait à ce jour l'objet d'aucune procédure pouvant conduire à sa condamnation à l'une des peines visées à l'article 225-22 du Code Pénal.

Sur la situation du FONDS vendu :

Le fonds vendu est grevé des inscriptions suivantes :

Inscription de privilège de NANTISSEMENT au profit de GIE MOULINS SOUFFLET PANTIN Quai du Général SARRAIL BP 12 10400 NOGENT SUR SEINE prise au greffe du Tribunal de Commerce de MARSEILLE le 9 novembre 1999 N° 019901252 pour sûreté des sommes suivantes : 15.244,90 €

Inscription de privilège de NANTISSEMENT au profit de LA BANQUE NATIONALE DE PARIS 475 Av du Prado 13008 MARSEILLE prise au greffe du Tribunal de Commerce de MARSEILLE le 22 avril 1996 N° 9600465 pour sûreté des sommes suivantes : 6.402,86 €

Ainsi qu'il résulte d'un état délivré par le greffe du Tribunal de Commerce de MARSEILLE le 25 mars 2004 .

Le VENDEUR s'engage à en rapporter mainlevée et autorise à cet effet le notaire soussigné à régler ces sommes auprès des créanciers inscrits.

ENSEIGNE

Son enseigne n'a pas été modifiée pas ses soins depuis l'entrée en vigueur de la loi.

De son côté, le cessionnaire fera son affaire de cette réglementation et il reconnaît avoir été informé par les soins du notaire soussigné que l'installation d'une nouvelle enseigne devra faire l'objet d'une autorisation préalable par la Mairie compétente.

SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES ET LES BENEFICES COMMERCIAUX

- qu'il a réalisé pendant les trois dernières années d'exploitation les sommes figurant dans le tableau ci-dessous :

ANNEES	CHIFFRE D'AFFAIRES	BENEFICES
Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2001	181.671 €	28.913 €
Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2002	188.631€	29.377 €
Du 1^{er} Janvier au 31 décembre 2003	181.077 €	30.190 €

Chiffres d'affaires :

Janvier 2004 et Février 2004 :42.211,14 Euros TTC

Bénéfices

Janvier 2004 et Février 2004 : 2.500,00 Euros

SUR LES LIVRES DE COMPTABILITE

Les parties déclarent que :

- Tous les livres de comptabilité, tenus par l'ancien propriétaire et afférents à ses trois dernières années d'exploitation ont été visés par elles,

- Un inventaire spécial de ces livres dressé et signé par elles a été établi dès avant ce jour.

Les livres sont restés en la possession du VENDEUR mais ce dernier les tiendra conformément à la loi, à la disposition de l'ACQUEREUR pendant trois ans à compter de l'entrée en jouissance de celui-ci.

- Chacune d'elles reconnaît être en possession de cet inventaire et dispense le Notaire soussigné de le relater dans cet acte.

SUR LE REGISTRE DE SECURITE

L'article R 123-51 du Code de la construction et de l'habitation dispose que les exploitants et propriétaires d'établissements recevant du public sont obligés de tenir un registre de sécurité sur lequel sont notamment portées les dates de contrôle et de vérification ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu.

LE VENDEUR déclare sous sa responsabilité qu'en raison de la nature de son établissement, le FONDS faisant l'objet de la présente vente n'est pas soumis à la présente obligation.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de cette situation et faire son affaire personnelle de tous les contrôles et vérifications auxquels il pourrait être soumis ultérieurement.

- Chacune d'elles reconnaît être en possession de cet inventaire et dispense le Notaire soussigné de le relater dans cet acte.

DIPLOME ET AUTORISATIONS

Le cessionnaire déclare être titulaire des autorisations administratives et diplômes requis pour l'exploitation du fonds.

NOTIFICATION AUX CREANCIERS INSCRITS

Le présent acte sera notifié à tous les créanciers inscrits, à la diligence de l'ACQUEREUR, aux frais du VENDEUR, par acte extrajudiciaire en application de l'article L. 143-12 du Code de Commerce afin de purger le droit de surenchère du 1/10 que leur accorde l'article L. 143-13 dudit code et de rendre le présent acte définitif quant à la personne de l'ACQUEREUR et quant au prix.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux :

Conformément à l'article 201 du Code Général des Impôts, le VENDEUR s'engage à remettre à l'administration fiscale les renseignements nécessaires à l'établissement de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux, et ce, dans un délai de soixante jours à compter de la publication de la présente vente dans un journal d'annonces légales.

Taxe sur la valeur ajoutée :

Biens mobiliers d'investissement : conformément à l'instruction du 22 février 1990 concernant le régime de taxe sur la valeur ajoutée des cessions de biens mobiliers d'investissement, la présente vente intervenant entre assujettis redevables, L'ACQUEREUR s'engage expressément à soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée les ventes ultérieures de biens mobiliers d'investissements et à procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code Général des Impôts. A cet effet, L'ACQUEREUR déposera au service des impôts dont il relève une déclaration en double exemplaire, rappelant le présent engagement.

L'ACQUEREUR s'engage à ne pas se placer sous le régime de la franchise de TVA et poursuivre immédiatement après son acquisition l'exploitation du fonds cédé.

A défaut, il s'engage à rembourser au VENDEUR la TVA sur mutation des biens mobiliers d'amortissements cédés qui lui seraient le cas échéant réclamés, le prix de vente du fonds de commerce objet des présentes étant réputé net vendeur.

En conséquence, la présente vente ne donnera lieu à aucune régularisation ni taxation.

Marchandises neuves : La présente vente intervenant entre assujettis redevables, L'ACQUEREUR s'engage conformément à l'instruction du 3 octobre 1996 concernant le régime de TVA des cessions de marchandises neuves, à soumettre à la TVA les cessions ultérieures des marchandises et à procéder, le cas échéant, soit à la taxation prévue pour les livraisons à soi-même en application de l'article 257-8° du Code Général des Impôts dès lors que la taxe sur la valeur ajoutée afférentes auxdites marchandises ou aux éléments les composant a fait l'objet d'une déduction totale ou partielle par le VENDEUR.

Un état détaillé des marchandises neuves présentement vendues et bénéficiant de la dispense de taxation est demeuré annexé aux présentes après mention. En conséquence, la présente vente ne donnera lieu à aucune régularisation ni taxation.

DECLARATIONS POUR L'ENREGISTREMENT

Le VENDEUR et L'ACQUEREUR déclarent que le régime fiscal de la présente vente s'établit ainsi qu'il suit : $107000 \times 4,80 \% = 5136$ Euros

DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES

Le VENDEUR en vue d'une imposition éventuelle sur la plus-value qu'il pourra réaliser à l'occasion de la présente vente, en vertu de la législation en vigueur dont il déclare avoir été informé, indique que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.

En outre, il déclare qu'il dépend du centre des impôts de MARSEILLE (12°), 79 Avenue de St Julien

Il s'engage à déposer, en temps opportun, toutes les déclarations imposées par l'administration fiscale pour la détermination de la plus-value.

FORMALITES

L'ACQUEREUR remplira les formalités prescrites par la loi.

A cet égard, l'ACQUEREUR devra :

Dans le délai de quinze jours du présent acte, faire publier la présente vente sous forme d'extrait dans un journal d'annonce légales du lieu du siège du fonds vendu ;

Et dans les trois jours de la parution de l'insertion, notifier la présente à Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce de MARSEILLE qui en assurera la publication au Bulletin Officiel des Annonces Commerciales.

DELIVRANCE DU PRIX AU VENDEUR

Si, à l'occasion de l'accomplissement des formalités de publicité ci-dessus énoncées, il se révèle des inscriptions de privilège ou autres, ou s'il survient des oppositions au paiement du prix de la présente vente, le VENDEUR sera tenu et s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans les 30 jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Il est en outre convenu entre les parties, que le prix de vente versé au compte du VENDEUR, ne sera délivré à ce dernier que lorsque celui-ci pourra justifier, sous une forme quelconque, du quitus des différentes administrations fiscales et parafiscales.

A défaut d'apporter lesdites justifications, les fonds dont il s'agit ne pourront lui être délivrés que dans le délai de trois mois à compter de la déclaration faite au service des impôts concerné, et conformément, à l'article 1684 du Code Général des Impôts.

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR concernant LE BIEN, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile en leur demeure sus-indiquée.

Spécialement en ce qui concerne les formalités de publicité et pour la validité des oppositions et des inscriptions, s'il y a lieu, domicile est élu en l'office notarial dénommé en tête des présentes.

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 ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

DONT ACTE

Comprenant :

- Pages :
- Renvois :
- Blanc barré :
- Ligne entière rayée nulle :
- Chiffre nul :
- Mot nul :

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli la signature des parties et a lui-même signé.

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour mois et an susdits.