

## ***COMPROMIS DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE***

Entre les soussignés, respectivement dénommés "LE VENDEUR" et "L'ACQUEREUR", dont l'état civil est établi ci dessous, étant ici précisé qu'il y aura solidarité entre les personnes ayant un intérêt commun, comprises sous chacun de ces vocables;

### **ETAT CIVIL DU VENDEUR**

#### **SARL PASTA FLO exploitant sous l'enseigne « FRANCESCA »**

Au capital de 7.500€

Dont le siège social est sis 4 Rue d'Italie à 13 100 AIX EN PROVENCE

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix en Provence sous le n°519 596 092, prise en la personne de son gérant Monsieur Florent GRISONI, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le Vendeur ou le Cédant

### **ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR**

#### **Mademoiselle Aurélie MARTIN**

Née le 12 mai 1979 à ROSNY SOUS BOIS

Demeurant 335 Chemin de Bouenhure Haut à 13090 AIX EN PROVENCE

Célibataire majeure.

Ci-après dénommée l'Acquéreur ou le Cessionnaire

*Ou toute personne morale se substituant à elle à la condition d'en être l'actionnaire majoritaire et/ou le gérant.*

*Il est convenu ce qui suit:*

Le "VENDEUR" en s'obligeant aux conditions particulières exprimées en fin des présentes, et aux conditions générales qui suivent, vend à "L'ACQUEREUR" qui accepte, le fonds de commerce ci-après désigné, connu sous le nom "FRANCESCA", exploité au 4 Rue d'Italie à Aix en Provence, et pour l'exploitation duquel Monsieur Florent GRISONI est enregistré sous le numéro SIREN 519 596 092

A savoir:

### **BIENS VENDUS**

Un fonds de commerce comprenant :

- les éléments incorporels et notamment:

- la clientèle et l'achalandage,
- le droit au bail.
- Le N° de téléphone sous réserve de l'accord de France Télécom

Le nom commercial « FRANCESCA » n'appartient pas au vendeur mais au franchiseur et n'est donc pas cédé au titre des éléments incorporels composant le prix de vente.

fg JM

- les éléments corporels prévus entre les parties dans leurs états actuels, et tels qu'ils résulteront du tableau d'amortissement et de l'inventaire établi contradictoirement joint en annexe.

Ces matériels sont cédés dans leur état d'entretien actuel, avec tous les défauts et vices qui pourraient les affecter, quelle qu'en soit l'importance, ce qui est expressément accepté par l'acquéreur. Le vendeur certifie toutefois que l'ensemble des biens corporels cédés est en bon état de fonctionnement.

Le vendeur certifie expressément sous son entière responsabilité que les éléments corporels vendus ne sont pas grevés d'une clause de réserve de propriété.

Tel que ce fonds de commerce existe, se poursuit et se comporte avec toutes ses annexes et dépendances et tout ce qui en fait partie, sans exception, ni réserve.

### **ORIGINE DE LA PROPRIETE COMMERCIALE**

Le VENDEUR est propriétaire de ce fonds de commerce pour l'avoir acquis de Monsieur Olivier Régis Daniel PAYAN, moyennant le prix de 150.000€ (éléments corporels et éléments incorporels).

Lui-même en était propriétaire pour en avoir acquis le droit au bail le 16 décembre 2008 de Monsieur Daniel REBROND.

### **DROIT AU BAIL**

Les locaux nus appartiennent à Madame Simone GUADAGNINO née RAVEL le 27 octobre 1925 à Saint Victoret (Bouches du Rhône), et son fils Monsieur Guy GUADAGNINO.

Ils se composent de la manière suivante dans l'immeuble sis 4 rue d'Italie à AIX EN PROVENCE (13) :

Un local commercial (*répertorié sous le lot n°2 selon règlement de copropriété dressé par Maître Jacques FOSSE notaire à AIX EN PROVENCE*) situé au rez de chaussée de l'immeuble d'une superficie approximative de 18 m<sup>2</sup>, ainsi que les WC situés dans l'escalier entre le rez de chaussée et le premier étage.

L'ensemble de ces locaux est affecté en totalité à usage commercial.

Le droit d'occupation des lieux résulte :

-D'un bail commercial conclu par acte du 12 février 1988 entre Monsieur GUADAGNINO et son épouse Madame SIMONE née RAVEL, Monsieur Daniel Fernand REBROND et Madame Christine DELATER renouvelé par un bail commercial conclu en date du 21 avril 1997 encore une fois renouvelé en 2006 pour une durée expirant le 14 février 2015.

-D'une cession de droit au bail conclue le 16 décembre 2008 entre Monsieur et Madame Daniel REBROND et Monsieur Olivier PAYAN

- D'un avenant au bail commercial conclu en date du 16 juin 2009 modifiant la destination du bail et autorisant l'exploitation de tous commerces dans les lieux.

Le cédant déclare qu'un nouveau bail sera conclu directement entre le bailleur et l'acquéreur aux mêmes conditions de loyer et de charges de sorte qu'il est inutile de rappeler les conditions de l'ancien bail.

Le Vendeur abandonne et transporte à l'acquéreur, tous ses droits à ce bail, à compter de l'entrée en jouissance.

FG NM

## CONDITIONS DE LA CESSION EVENTUELLE

La cession projetée aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre sous les conditions suivantes que le cédant et le cessionnaire s'obligent à exécuter, à savoir :

### DATE D'ENTREE EN JOUSSANCE

Le cessionnaire aura la propriété du droit au bail à compter de la signature de l'acte définitif et en aura la jouissance le même jour par prise de possession réelle, les locaux devant être vides de toute occupation pour cette date.

Les parties conviennent que l'acte définitif devra être signé au plus tard le **15 septembre 2014**.

### PRIX ET VERSEMENT D'UN ACOMPTE

Cette cession si elle se réalise, est consentie et acceptée moyennant le prix global et forfaitaire de **95.000€** (quatre vingt quinze mille euros) dont la décomposition en éléments corporels ou incorporels est la suivante :

- éléments corporels	1.980 €
- éléments incorporels	93.020 €

Le vendeur reconnaît avoir été averti des dispositions en vigueur relatives aux plus-values et s'oblige à déclarer la plus-value qui pourrait se dégager de la présente vente.

Le cessionnaire remet ce jour au séquestre soussigné un chèque d'acompte de 1.500€ (mille cinq cent euros) et remettra donc au plus tard le **15 septembre 2014** un chèque d'un montant de 93.500€ (quatre vingt treize mille cinq cent euros) au séquestre soussigné sous peine de caducité du présent compromis.

L'acompte versé constitue une indemnité d'immobilisation dont le sort est déterminé comme suit :

### INDEMNITE D'IMMOBILISATION – CLAUSE PENALE

En conséquence de ses engagements, le cessionnaire remet ce jour entre les mains de Maître BENSMIHAN, Avocate au barreau de Strasbourg, agissant en qualité de séquestre, un chèque de **1.500€** (mille cinq cent euros) libellé à l'ordre de la CARPA et qui sera encaissé selon les modalités suivantes :

Cette somme viendra en compte sur le prix payable en cas de réalisation définitive des présentes.

Elle sera restituée au cessionnaire sans délai et sans formalité en cas de non-réalisation des conditions suspensives ci-après exprimées dans les conditions ci-avant énoncées.

Par contre, elle restera acquise de plein droit au cédant à titre d'indemnité d'immobilisation et de dommages et intérêts forfaitairement fixés, à défaut, par le cessionnaire ou ses ayants cause, de réaliser à la date convenue à la suite de l'avènement des conditions suspensives stipulées ci-dessous, ce qui est accepté expressément dès maintenant par le cessionnaire, pour lui et ses ayants droit ou ayants cause s'il y a lieu.

Le cédant, dont l'engagement résulte des présentes, est ferme et définitif, ne pourra, en aucun cas se refuser à réaliser la vente en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du Code Civil.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

AM FG

La présente cession est consentie sous les conditions :

- D'obtention par le preneur d'un prêt bancaire d'un montant total de 91.000€ auprès de tous organismes bancaires, remboursable en 7 ans à un taux d'intérêt maximal de 4.50% hors assurance.

A ce sujet, le cessionnaire s'oblige à effectuer les démarches nécessaires dans un délai de 30 jours suivant la signature des présentes, sous peine de caducité du présent compromis si bon semble au cédant.

- Que le montant des inscriptions de priviléges et de nantissements susceptibles de grever le fonds de commerce dont dépend le droit au bail faisant l'objet des présentes ne relève pas un endettement supérieur au prix de cession.

- Qu'un bail renouvelant les conditions antérieures de la location (notamment de loyers, charges, et destination tous commerces) pour une nouvelle durée de 9 ans soit conclu.

Lesdites conditions suspensives devront en tout état de cause être levées par le preneur dans un délai maximal expirant le **31 aout 2014** sauf prorogation accordée par le cédant.

A défaut de lever ces conditions suspensives dans le délai susvisé, la présente promesse deviendra automatiquement caduque sans aucune formalité particulière et sans mise en demeure préalable.

#### **PAIEMENT DU PRIX DE CESSION CONSTITUTION DE SEQUESTRE**

Si l'option est levée par le cessionnaire, le paiement du prix sera payé entre les mains de Maître Caroline BENSMIHAN, Avocat inscrit au Barreau de Strasbourg, expressément désigné séquestre, à concurrence de cette somme.

Cette somme sera débloquée au profit du vendeur, après justification de l'accomplissement des différentes formalités nécessaires à la réalisation des présentes et à défaut d'opposition, ou d'inscriptions de sûretés quelconques.

Il appartiendra au tiers-séquestre d'encaisser le prix de vente précité et de le conserver jusqu'à l'écoulement des délais d'opposition. S'il surviennent des oppositions de la part de créanciers, en suite de la publication légale, Maître BENSMIHAN, tiers-séquestre, bloquera et retiendra le montant du prix concerné par ces oppositions jusqu'à leur levée, amiable ou judiciaire. Le prix sera bloqué sur le compte séquestre CARPA, non-productif d'intérêts.

En cas d'oppositions, les frais et honoraires relatifs à leurs levées, seront supportés par le vendeur qui s'y engage expressément, (à hauteur de 150 € HT par opposition, en ce non compris les frais éventuels de répartition), et viendront par priorité en déduction du prix de vente qui sera automatiquement réduit d'autant pour devenir le prix net du fonds de commerce.

Une fois les délais d'opposition écoulés, Maître BENSMIHAN remettra le prix non frappé d'opposition, dans les meilleurs délais au vendeur qui pourra le toucher sur simple quittance, hors la présence et sans le consentement de l'acquéreur.

Si des oppositions venaient à être effectuées pour un montant supérieur au prix de vente, le séquestre devra simplement déposer les sommes détenues à la Caisse des Dépôts et Consignation, déduction automatique faite des frais et honoraires engagés pour le compte du vendeur de sorte que le montant à remettre à la Caisse sera le prix net toutes déductions effectuées.

Le vendeur reconnaît avoir été averti des dispositions en vigueur relatives aux plus-values notamment en ce qui concerne les plus-values sur biens amortissables, et s'oblige à déclarer la plus-value qui pourrait se dégager de la présente vente.

FG JM

## DECLARATIONS

Le VENDEUR déclare les renseignements suivants pour les trois derniers exercices :

ANNEE	Chiffre d'affaires H.T.	RESULTAT
- 2011	93.656 €	83 €
- 2012	80.971	171€
- 2013	85.146 €	7.918€

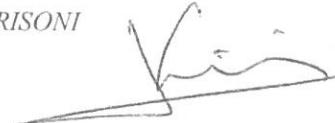
Il déclare qu'il n'a souscrit au profit de tiers quelconques aucun contrat ou avantage particulier, engagement d'exclusivité, contrat de bière, d'approvisionnement ou de fourniture ou autre.

L'acheteur déclare qu'il a pris parfaitement connaissance des éléments, valeur, conditions et obligations du fonds de commerce cédé et qu'il s'en porte acquéreur dans l'état où il se trouve actuellement. Il déclare expressément qu'il a pu outre l'obligation de viser les livres de comptabilité, consulter la totalité des livres de comptabilité, en prendre connaissance et prendre conseil auprès de sachants en la matière, et ainsi acquérir les éléments nécessaires à une juste évaluation du fonds, et qu'il donne décharge complète et totale au Vendeur, et au rédacteur de l'acte.

## INTERDICTION DE CONCURRENCE

Le VENDEUR, ainsi que Monsieur GRISONI Florent à titre personnel, et qui intervient aux présentes, s'interdisent expressément la faculté de créer, d'exploiter ou faire valoir directement ou indirectement à quelque titre que ce soit, aucun fonds de commerce similaire en tout ou partie à celui vendu, comme aussi d'être associé ou intéressé, même à titre de simple commanditaire, dans un commerce de cette nature pendant une durée **de deux années** à compter de la date d'entrée en jouissance, et ce dans un rayon de **1.000 mètres** à vol d'oiseau du siège actuel du fonds de commerce.

*Signature spéciale de pour la clause de non concurrence de Monsieur GRISONI*



## INSCRIPTIONS DE NANTISSEMENT

Le VENDEUR déclare que le fonds de commerce présentement cédé n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement, à l'exception d'un nantissement au profit de la Banque populaire de Marseille d'un montant de 179.300€.

Le VENDEUR remet ce jour une attestation délivrée par la Banque populaire en date du 26 juin 2014 de laquelle il ressort que la créance s'établira à 61.193,18€ à la date du 26 juillet 2014.

En tout état de cause pour ce nantissement et au cas où ils s'en révéleraient, le vendeur s'engage à les lever, à ses frais, dans le délai d'un mois suivant la date des présentes, ou si leur révélation est postérieure, dans le délai d'un mois à compter de celle-ci.

## CONTRATS DE TRAVAIL

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun salarié attaché au fonds de commerce et décharge l'acquéreur de toute obligation à cet égard et s'engage expressément à garantir l'acquéreur contre tout droit, action ou prétention qu'un ancien salarié pourrait formuler à son encontre.



## CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est réalisée sous les charges et conditions suivantes, que l'acheteur s'oblige à exécuter et à accomplir:

- Il prendra le fonds dans l'état où le tout se trouve actuellement, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, ni diminution du prix ci-dessus fixé, pour cause de vétusté ou de dégradation, le cédant lui garantissant toutefois que l'activité convoitée est autorisée par le règlement de copropriété et que les installations existantes lui permettent l'exploitation de l'activité convoitée.
- Il acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions et autres charges auxquels l'exploitation du fonds de commerce peut et pourra donner lieu, quand bien même ces impositions et charges seraient encore au nom du cédant qui sera supportée par l'acquéreur prorata temporis. Il s'engage notamment à rembourser au cédant au prorata du temps couru la contribution économique territoriale (CET) pouvant comprendre une part de cotisation foncière des entreprises (CFE) et une part de cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises(CVAE) acquittée par ce dernier au titre de l'année en cours.
- Il se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celui présentement vendu, et fera son affaire personnelle de toutes les autorisations qui pourraient lui être nécessaires, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR.
- Toutes les créances dépendant du fonds de commerce présentement vendu restent acquises au VENDEUR qui sera d'autre part tenu d'acquitter seul le passif engagé par lui.
- A ce titre et faute de produire les derniers PV d'AG de la copropriété, il s'engage expressément à assumer la charge de tous travaux votés ou simplement discutés préalablement à la signature des présentes, sans aucun recours à l'égard de la cessionnaire.
- Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, sont à la charge de l'acheteur qui s'y oblige, à l'exception des frais relatifs à la constitution de séquestre, à la levée des nantissements, priviléges, ou oppositions ou oppositions, qui resteront à la charge du vendeur et viendront automatiquement et en priorité en déduction du prix de vente que le séquestre est autorisé à prélever avant toute répartition, de sorte que le prix net de vente sera constitué par le solde du prix de vente une fois ces déductions opérées, ainsi que la rémunération du conseil du vendeur qui reste expressément à sa seule charge.
- Les parties entendent exonérer de TVA toute la transaction, la cession étant effectuée dans le cadre d'une transmission à titre onéreux d'une universalité totale de biens dès lors que le bénéficiaire continue la personne du cédant.

L'acquéreur s'engage à soumettre à TVA la cession ultérieure. Cet engagement fera l'objet d'une déclaration en double exemplaire au Centre des Impôts dont relève l'acquéreur.

Le Vendeur s'engage à tenir à la disposition de l'Acquéreur ses livres de comptabilité pendant trois ans à compter de l'entrée en jouissance. Le Vendeur et l'acquéreur déclarent avoir été informés de la nécessité de viser les livres de comptabilité tenus par le Vendeur.

- L'Acquéreur continuera, les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, et acquittera les primes de redevances, s'engageant à faire à ses frais tous transferts et avenants éventuels. L'acquéreur résiliera ses polices d'assurance.
- L'Acquéreur satisfera à toutes les charges de Ville et de Police dont le fonds est tenu, de telle sorte que le Vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
- Il exécutera aux lieu et place du Vendeur, à partir de l'entrée en jouissance, toutes les charges et conditions du bail sus-énoncé et paiera exactement les loyers de manière qu'il ne puisse être exercé aucun recours contre le cédant.
- L'acquéreur gérera et administrera jusqu'à complet paiement le fonds présentement vendu conformément aux usages du commerce, et entretiendra le matériel en bon état de façon à lui conserver toute sa valeur.
- Le Vendeur garantit dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, le chiffre d'affaires et les bénéfices commerciaux pour les trois dernières années.
- Le Vendeur déclare satisfaire à ce jour à toutes les réglementations et autorisations administratives nécessaires à son activité concernant le fonds vendu, de sorte que l'Acquéreur ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet.
- L'Acquéreur déclare de son côté être à jour et disposer de toutes les autorisations réglementaires nécessaires pour exercer l'activité cédée.

AM SG

## NEGOCIATION

Il est expressément rappelé et reconnu que la présente transaction a été négociée par le cabinet RELOOK IMMOBILIER, mandataire qui a mis les parties en présence et a permis par son intervention la réalisation des présentes.

Le montant de la commission, soit la somme de 10.000€ TTC (Dix mille euros TTC) devra être versée par l'acheteur dans les cinq jours suivant la signature de l'acte définitif à l'agence RELOOK IMMOBILIER.

## PRIVILEGE DU VENDEUR – ACTION RESOLUTOIRE

Le Vendeur déclare se réserver le bénéfice de l'action résolutoire et le privilège du vendeur pour sûreté du prix de la présente vente en principal, intérêts, commission, frais et accessoires, se réservant le droit de faire inscrire le bénéfice de l'action résolutoire et de privilège en cas de besoin.

## PUBLICITE PURGE FORMALITE

Conformément à la loi, l'Acquéreur fera publier la vente du présent fonds et requérir du Greffier du Registre du Commerce la publication de l'avis concernant la présente vente au Bulletin Officiel des annonces civiles et commerciales.

Le Vendeur de son côté s'oblige à remettre à l'Administration fiscale les renseignements nécessaires pour 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 vente dans un journal d'annonces légales.

## MISE AU COURANT

L'Acquéreur reconnaît que le Vendeur l'a mis au courant de toutes ses affaires et l'a présenté à la clientèle et aux fournisseurs, antérieurement à l'entrée en jouissance.

Le Vendeur s'engage expressément à lui fournir tous les renseignements utiles dont il aurait besoin.

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES :

L'immeuble dans lequel est exploité le fonds cédé étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention prescrit des risques naturels prévisibles et dans une zone de sismicité, les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont applicables aux présentes.

Le cédant déclare que le local est situé dans une zone de risques naturels et/ou technologiques comprenant des risques de mouvement de terrain, selon un PPRAN approuvé le 27 juin 2012. Le bien est également situé dans une zone de sismicité moyenne, exposée, zone 1b.

Le diagnostic établi par la société DIAGAMTER le 3 juillet 2014 conclut en ce sens.

Le cédant déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel est exploité le fonds cédé n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visée à l'article L. 125-2 du Code des assurances.

## DIAGNOSTICS

Le cédant a fait établir le diagnostic amiante par la société DIAGAMTER.

Ce diagnostic demeure annexé aux présentes.

AM FG

Ce document conclut à l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les deux parties font élection de domicile au siège social du fonds cédé.

### **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour le cas de contestation pouvant s'élever au sujet de la présente vente, les parties font attribution de juridiction aux tribunaux compétents du siège du fonds cédé.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

### **DECHARGE**

Les parties reconnaissent et déclarent avoir arrêté et conclu exclusivement entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de la présente vente et donner décharge pure et simple, entière et définitive, au rédacteur reconnaissant que l'acte établi a été dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles relativement aux conditions dudit acte.

L'Acquéreur déclare en outre avoir eu tout loisir, et pendant tout le temps qu'il lui a plu, de vérifier la marche de l'exploitation et prendre connaissance de la comptabilité.

### **CLAUSE D'INDIVISIBILITE**

Toutes les clauses du présent contrat sont de rigueur, aucune d'entre elles ne peut être réputée de style : chacune est condition déterminante de la convention sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

Pour le cas de non exécution de l'une quelconque des clauses, chacune des parties se réserve le droit, soit d'en poursuivre l'exécution, soit de demander la résolution ou la résiliation de la présente vente.

FAIT A AIX EN PROVENCE,  
en deux exemplaires originaux  
**le 8 juillet 2014**  
Sur 8 pages

Monsieur Florent GRISONI



Annexes : Diagnostic technique DIAGAMTER  
Liste mobilier

Mademoiselle Aurélie MARTIN

