

LICENCE IV

antique sur  
antique s/livre sur  
sur STP  
folle foncière sur  
voiture sur 26p  
24/22/04

TIMBRE SUR ETAT  
Autorisation  
du 7 Juillet 1980

L'AN DEUX MILLE QUATRE  
Et le neuf décembre

Maître **Henri CHALVIGNAC**, Notaire, Membre de la Société Civile  
Professionnelle dénommée «**Henri et François CHALVIGNAC**», titulaire  
d'un Office Notarial à **LOURDES Hautes Pyrénées, 10, Avenue du Maréchal  
Julin, soussigné,**

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après  
identifiées, contenant : **VENTE DE FONDS DE COMMERCE**

VENDEURS :

Madame Marie France BASCOU , retraitée, demeurant à **LOURDES  
(Hautes-Pyrénées) 5, place Peyramale ,**  
Née à **LOURDES (Hautes-Pyrénées) le 12 Mai 1931**  
Veuve, non remariée, de Monsieur Antoine François COURREGES  
De nationalité française,

Ici présente.

Madame Martine Julienne Thérèse COURREGES , employée, épouse de  
Monsieur Joseph Albérico SILVA demeurant à **LOURDES (Hautes-Pyrénées) 8  
Rue des Petits Fossés ,**  
Née à **LOURDES (Hautes-Pyrénées) le 03 Octobre 1952**  
Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux  
acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de  
**LOURDES (Hautes-Pyrénées) le 20 Décembre 1974**  
Ledit régime non modifié.  
De nationalité française,

Ici présente.

S.M. M.T.C. dB  
df  
M P H  
M T H

**ACQUEREUR:**

La Société dénommée FLORENCE Société à Responsabilité Limitée, au capital de 8.000,00 €, ayant son siège social à LOURDES (Hautes-Pyrénées) du Baron Duprat identifiée sous le numéro SIREN 440 194 876 à LOURDES (Hautes-Pyrénées) 9 rue du Baron Duprat  
TARBES

Ladite Société représentée par son gérant Monsieur MAI, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée des associés en date du 9 décembre 2004 dont un procès-verbal demeure ci-après annexé.

**VENTE**

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

**DESIGNATION**

Un fonds de commerce de café connu sous le nom de CAFE DU CENTRE exploité à LOURDES (Hautes Pyrénées) 9 rue du Baron Duprat

Ledit fonds comprenant :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés
- le bénéfice de la licence de quatrième catégorie délivrée par la Direction Générale des Douanes et des Droits Indirects.
- Le matériel et le mobilier commercial servant à son exploitation dans un état dressé entre les parties, qui demeure ci-joint et annexé aux présentes sous mention.

Tel au surplus que ledit fonds existe, se poursuit et comporte, sans aucune exception ni réserve, bien connu de 'L'ACQUEREUR' qui dispense le vendeur de soussigné d'en faire une plus ample désignation.

Etant précisé :

- que ce fonds de commerce était récemment exploité par Monsieur Bastian RUBI, en vertu de la location-gérance que lui a consentie le vendeur, en termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 19 mars 2003, pour une durée qui a commencé à courir le 1<sup>er</sup> avril 2003 pour se terminer le 30 novembre 2003 et de résiliation amiable de cette location-gérance.

- qu'antérieurement ce fonds de commerce était exploité par Monsieur DE SOUZA en vertu de la location-gérance que lui avait consentie le vendeur, en termes d'un acte reçu par Maître CHALVIGNAC, notaire à LOURDES, le 11 mars 2000, cette location-gérance ayant été résiliée à compter du 31 mars 2003.

**DECLARATION SUR LES LOCAUX**

Le fonds de commerce vendu est exploité dans des locaux dépendant d'un immeuble en copropriété situé à LOURDES (Hautes-Pyrénées) 9 rue du Baron Duprat, cadastré section CD numéro 206 pour une contenance de 02 a. 04 ca.

Ces locaux consistent en  
LE LOT NUMERO UN (1)

Un lot à usage de local commercial ou professionnel au rez-de-chaussée,  
de réserve au sous-sol, se composant :

- au sous-sol d'une pièce en nature de réserve,
- au rez-de-chaussée d'une salle à usage commercial ou professionnel (bar), d'un dégagement, WC, d'une petite pièce annexe.

Suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour le vendeur a vendu les locaux dont s'agit à la société PHI LONG. Aux termes de cet acte la société PHI LONG s'est obligée à consentir un bail commercial à 'L'ACQUEREUR' pour une durée de neuf ans à compter de ce jour.

### URBANISME

Le Notaire soussigné a donné lecture à l'acquéreur 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 14 octobre 2004 .

De cette note de renseignements, il résulte les dispositions suivantes ci-après littéralement transcrites :

#### A – DROIT DE PREEMPTION

.. Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain (D.P.U.) : Commune

#### B – NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

.. Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) – Zone : UA  
Mis en révision le 28 mars 2002

#### C – NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

.. Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.  
.. Zone sismique type 2

#### D – OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN

.. Néant

#### E – OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

MHI. « Château Fort »

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du Notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets des charges, prescriptions, servitudes publiques et autres limitations mentionnées dans le document ci-dessus littéralement rapporté.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce ci-dessus désigné appartient indivisément à Madame Veuve COURREGES et Madame SILVA par suite des actes et faits ci-après :

I/ **Originellement**, le fonds de commerce vendu dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur Antoine François COURREGES et

AB S.M M.T.C M.P.H  
M.T.H

Madame Marie France BASCOU, venderesse aux présentes, son époux sous le régime légal ancien de la communauté de biens meubles et immeubles en l'absence de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en l'état de la commune de LOURDES, le 2 avril 1952,

par suite de l'attribution qui en avait été faite à Monsieur COURREGES aux termes d'un acte reçu par Maître Jean DEMASLES, notaire à SAINT PE DE BIGORRE, le 31 janvier 1969, contenant

1°/ Donation entre vifs à titre de partage anticipé, par Madame Marguerite Marie DUPLA, sans profession, veuve née de Monsieur Prosper Julien COURREGES, demeurant à LOURDES, 41 rue du Champ Commun,

Née à LOURDES, le 17 septembre 1893,

à ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers, chacun pour

savoir :

- Monsieur Jean Baptiste COURREGES, moniteur d'auto école, demeurant à LOURDES, place des Pyrénées, né à LOURDES, le 5 mars 1926

- Monsieur Antoine François COURREGES, ci-dessous nommé,

Tous deux présents à l'acte et qui ont accepté,

Tant des biens lui appartenant en propre que des parts et proportions revenant dans ceux dépendant de la communauté ayant existé entre elle et son défunt époux

2°/ Partage entre les donataires, en présence et sous la médiation du donateur, tant des biens et portions de biens ainsi donnés que de ceux dépendant de la succession de Monsieur Prosper COURREGES leur père.

Aux termes dudit acte le fonds de commerce objet des présentes a été attribué, avec d'autres biens, à Monsieur Antoine COURREGES à charge par lui de verser à son frère, Monsieur Jacques COURREGES, une soulte d'un montant de VINGT CINQ MILLE FRANCS (25.000,00 Francs) pour le remplir de ses droits.

Cette soulte stipulée payable au plus tard le 31 janvier 1972 et produisant d'intérêts aux taux de 10% l'an a été réglée depuis.

Il est ici précisé que Madame DUPLA, veuve COURREGES est décédée à LOURDES, le 4 mai 1979.

## II/ Décès de Monsieur Antoine François COURREGES

Monsieur Antoine François COURREGES, en son vivant commerçant demeurant à LOURDES, rue des Petits Fossés, né à LOURDES, le 24 septembre 1931, est décédé à LOURDES le 23 juin 1984 et laissant pour recueillir sa succession:

1° Madame Marie France BASCOU, son épouse susnommée, demeurant à LOURDES, 9 rue du Baron Duprat, commune en biens ainsi qu'il a été dit ci-dessus,

Donataire de la plus forte quotité disponible entre époux aux termes d'un acte reçu par Maître DEMASLES, alors notaire à SAINT PE DE BIGORRE, le 2 avril 1969,

Et usufruitière du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 967 du Code civil.

2° Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout et indivisément chacun pour moitié, sauf les droits revenant à l'épouse survivante :

- Madame Martine Julienne Thérèse COURREGES, venderesse aux présentes,

- Monsieur Christian Emile Prosper COURREGES, sans profession, demeurant à LOURDES, 9 rue du Baron Duprat, né à LOURDES, le 22 juin 1956.

Ses deux enfants issus de son union avec son conjoint survivant.

Ainsi que le tout est constaté dans un acte de notoriété dressé par Maître DEMASLES, notaire susnommé, le 18 septembre 1984.

Etant ici précisé que suivant acte reçu par ledit Maître DEMASLES, en date 10 décembre 1984, Madame COURREGES a déclaré opter au sujet de l'exercice de la donation entre époux pour la totalité en usufruit des biens.

### III/ Donation partage par Madame Veuve COURREGES à ses deux enfants :

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHALVIGNAC, notaire soussigné, le 5 mars 1997, enregistré à LOURDES le 14 mars 1997, folio 87 numéro 83 bordereau 83/3, contenant :

1°/ Donation entre vifs à titre de partage anticipé, par

Madame Veuve COURREGES, susnommée, à ses deux enfants eux aussi susnommés, Monsieur Christian COURREGES et Madame Martine SILVA,

De biens lui appartenant en propre et des parts et proportions lui revenant dans ceux dépendant de la communauté ayant existé entre elle et son défunt époux, Monsieur Antoine COURREGES.

2°/ Partage entre les donataires, en présence et sous la médiation du donateur, tant des biens et portions de biens ainsi donnés que de ceux dépendant de la succession de Monsieur Antoine COURREGES leur père.

Le fonds de commerce objet des présentes a été attribué en nue-propiété à Monsieur Christian COURREGES sous l'usufruit de Madame Veuve COURREGES.

Ce partage a eu lieu sans soulte et aux charges et conditions ordinaires en pareille matière et notamment avec réserve du droit de retour au profit de Madame Veuve COURREGES en cas de prédécès des donataires copartagés ou de l'un d'eux.

### IV/ Décès de Monsieur Christian COURREGES :

Monsieur Christian Emile Prosper COURREGES, en son vivant commerçant, demeurant à LOURDES, 9 rue Baron Duprat, célibataire, né à LOURDES le 22 juin 1955, est décédé à LOURDES le 16 juin 2000 laissant pour recueillir sa succession :

Madame Marie France COURREGES, sa mère, héritière à concurrence d'un quart (1/4)

Madame SILVA, sa sœur, héritière à concurrence de trois quart (3/4)

S. F. AB M. T. C. d. M. P. H.  
 Y M. T. H.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété établi par Me CHALVIGNAC, notaire soussigné, le 15 décembre 2000.

Il est précisé que le prédécès sans postérité de Monsieur Christian COURREGES a donné ouverture au droit de retour conventionnel stipulé dans la donation-partage susvisée du 5 mars 1997.

Par suite dudit décès, est notamment revenue à Madame Yvonne COURREGES la moitié indivise en nue-propriété du fonds de commerce objet des présentes.

Dans le cadre de la succession de Monsieur Christian COURREGES le fonds de commerce objet des présentes a été évalué à 462.500,00 Francs s'appliquant aux éléments incorporels pour 350.000,00 Francs et aux éléments corporels pour 112.500,00 Francs.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

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

L'ACQUEREUR aura la jouissance du fonds objet des présentes ce jour par la prise de possession réelle.

Il est précisé que la licence de débit de boissons ne pourra faire l'objet d'une exploitation par l'acquéreur qu'après l'expiration du délai de quinze jours suivant l'accomplissement des formalités de mutation prescrites par le Code des débits de boissons.

### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de TRENTE TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SEPT EUROS TRENTE-CINQ CENTIMES 33.367,35 € s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour VINGT CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SEPT EUROS TRENTE-CINQ CENTIMES 25.867,35 €
- aux éléments corporels pour SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS 7.500,00 €

Ce prix va être payé de la manière suivante :

### **PRET PAR LE CREDIT LYONNAIS**

Aux présentes est à l'instant intervenu Monsieur Xavier BERDOU, clerc de notaire, demeurant 10 rue du Maréchal Juin à LOURDES, agissant au nom et pour le compte du CREDIT LYONNAIS, SA au capital de 1.832.530.645 €, dont le siège social est à LYON (Rhône) 18 rue de la République et le siège central à PARIS 19 Bd des Italiens, immatriculée sous le numéro SIREN 954 509 741 au RCS de LYON

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guy CAILLOUX, Responsable d'Equipe de l'Unité Spécialisée CONTRATS GARANTIES de l'Unité d'Appui Commercial de TOULOUSE, domicilié à TOULOUSE, 1 Esplanade Compans-Cafarelli, aux termes d'une procuration sous

seing privée en date à TOULOUSE du 7 décembre 2004, demeurée ci-après annexée.

Ledit Monsieur CAILLOUX agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par acte sous seing privé par Monsieur Jean-Charles DEVRUE, Directeur de l'UAC de TOULOUSE, en date à TOULOUSE du 26 juin 2003.

Ci-après dénommée "le prêteur"

Le CREDIT LYONNAIS consent à la société FLORENCE, ci-après dénommée l'Emprunteur, pour laquelle Monsieur MAI ès qualités accepte, un prêt sous les conditions particulières et les conditions générales ci-après énoncées.

#### CONDITIONS PARTICULIERES

##### **MONTANT DU PRET:**

VINGT CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS 25.500,00 €

##### **OBJET:**

Acquisition d'un fonds de commerce de café à LOURDES (65100) — 9 Rue du Baron Duprat.

##### **DUREE DU PRET — DATE LIMITE D'UTILISATION:**

Le prêt aura une durée de 84 mois à compter de la remise des fonds. Le Crédit Lyonnais sera libéré de tout engagement envers l'emprunteur dans le cas où ce dernier n'utiliserait pas le prêt avant le 23/12/2004, sauf accord du Crédit Lyonnais pour reporter cette date.

##### **CONDITIONS FINANCIERES**

- Le prêt portera intérêts au taux fixe de 5,85% (hors assurance facultative) payables à terme échu lors de chaque échéance de remboursement du capital.

- Frais de dossier: 304,98 euros TTC. Ils seront prélevés concomitamment au présent acte

- Commission d'engagement : aucune commission d'engagement ne sera perçue.

Toutefois, dans le cas où le prêt serait utilisé postérieurement à la date limite d'utilisation prévue au paragraphe *ci-dessus* "Durée du prêt— date limite d'utilisation", l'emprunteur règlera au Crédit Lyonnais une commission d'engagement de 1,25 % l'an ayant pour assiette le montant du prêt convenu, de la date de signature du présent acte jusqu'à celle de remise des fonds. Cette commission sera prélevée concomitamment à la remise des fonds.

##### **CONDITIONS DE REMBOURSEMENT**

Le prêt sera remboursable en capital et intérêts par échéances constantes, à savoir:

- périodicité des échéances: Mensuelle

- nombre d'échéances : 84

- montant de chaque échéance : TROIS CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS DIX-HUIT CENTIMES 377,18 €

U S. J. AB M. T. e d M P H  
M T H

- première échéance le 9 janvier 2005
- dernière échéance le 9 décembre 2011

#### **MODALITES — TEG**

Toutes sommes dues sont payables à l'agence par prélèvement au compte n° 3833/72718V.

Sur la base d'une utilisation totale immédiate, le TEG du crédit ressort à 6,21 % l'an (0,52 % par mois).

Hors frais de prise de garantie et d'honoraires d'officiers ministériels.

#### **ASSURANCE FACULTATIVE DECES- INVALIDITE — INCAPACITE**

Le Crédit Lyonnais propose l'assurance groupe AFV 700 par lui souscrite auprès des Assurances Fédérales-Vie et AFCALIA. Elle couvre les risques de décès, d'invalidité et d'incapacité dans les conditions définies dans la notice dont le Client reconnaît avoir un exemplaire.

Les primes et garanties de l'assurance prennent effet à la date du premier déblocage des fonds et portent pendant toute la durée du prêt sur les sommes restant dues au Crédit Lyonnais. La prime d'assurance est de 0,53% (sauf surprime) l'an du capital assuré pour chaque personne assurée. Elle est prélevée au compte du Client simultanément aux échéances de remboursement du prêt.

L'adhésion à cette assurance, qui est facultative, nécessite une demande d'adhésion séparée.

Il est noté la demande d'adhésion suivante: Monsieur MAI Phi Hung pour 100 %

Le montant des échéances de remboursement indiqué ci-dessus tient compte des primes d'assurance

### **CONDITIONS GENERALES**

#### **1 - CONDITIONS RELATIVES AU REMBOURSEMENT.**

Toutes sommes dues au titre du prêt sont payables à l'agence, y compris les frais de l'acte (droits de timbre) ou ceux qui en seront la conséquence. L'emprunteur autorise leur prélèvement à son compte sus indiqué.

- Un tableau d'amortissement précisant la décomposition de chaque échéance lui sera remis. La première échéance est majorée des intérêts courus entre la date du déblocage et celle prise en compte pour le calcul du tableau d'amortissement.

- En cas de taux indexé ou révisable, il est convenu qu'une modification de la base ou de la méthode de calcul ou des modalités de publication du taux auquel il est fait référence pour le calcul des intérêts n'affecterait pas la référence à ce taux laquelle resterait applicable. De même, serait de plein droit applicable, augmenté de la marge convenue aux conditions particulières, tout taux de même nature ou équivalent qui se substituerait à ce taux de référence.

- Un remboursement anticipé total ou partiel est admis, pour autant qu'il porte au moins sur le quart du capital restant dû avec un minimum 5000 Euros. Il ne peut intervenir qu'à une date d'échéance et moyennant un préavis de 1 mois ainsi que le règlement d'une indemnité égale à un trimestre d'intérêt sur le capital

remboursé. Si le prêt est supérieur à 7 ans, le remboursement ne peut intervenir que dans la seconde moitié de sa durée et l'indemnité est portée à un semestre d'intérêts. Les remboursements anticipés partiels entraîneront, au choix de l'Emprunteur, soit une réduction de la durée restant à courir du prêt avec maintien des échéances d'amortissement, soit une réduction du montant des échéances avec maintien de la durée initiale du prêt.

- Toute somme due au Crédit Lyonnais et impayée à son échéance normale ou anticipée porte intérêts de plein droit sans mise en demeure au taux du prêt majoré de 3 points. Les intérêts sont capitalisables annuellement (article 1154 du code civil).

- En cas d'exigibilité anticipée ou si le Crédit Lyonnais est amené à produire à un ordre amiable ou judiciaire, l'emprunteur est redevable d'une indemnité de 5% du capital restant dû

## 2 - EXIGIBILITE ANTICIPEE

Sans préjudice de l'application des dispositions légales ni de celles le cas échéant convenues aux conditions

particulières, le Crédit Lyonnais a la faculté d'exiger le remboursement immédiat de toute somme restant due au titre du prêt, de plein droit, sur simple avis notifié à l'emprunteur, dans l'un des cas suivants

- inexactitude avérée d'une information communiquée par l'emprunteur ou la Caution, utilisation non conforme du prêt,

- manquement par l'emprunteur à tout engagement présentement contracté, notamment non-paiement à bonne date d'une échéance, les régularisations postérieures ne faisant pas obstacle à cette exigibilité,

- cessation d'activité de l'emprunteur, cession, apport ou mise en location gérance de son fonds de commerce ou de sa clientèle, ou si l'emprunteur est une personne morale, fusion, scission ou apports partiels d'actifs de celle-ci ou transformation de sa forme sociale réduisant la responsabilité de ses associés,

- en cas d'incident de paiement enregistré au nom de l'emprunteur, de saisie attribution de ses avoirs chez le Crédit Lyonnais, de clôture de son compte courant ou de cessation de domiciliation chez le Crédit Lyonnais de ses revenus professionnels courants,

- en cas de décès de l'emprunteur ou de la Caution ou de l'une des personnes désignées sous ces termes, étant précisé que les héritiers et légataires universels ou à titre universel seraient tenus solidairement à l'égard du Crédit Lyonnais des obligations résultant du prêt,

## 3 - SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES.

L'emprunteur s'engage à indemniser le Crédit Lyonnais, sur la seule justification donnée par ce dernier, à raison de toute charge fiscale nouvelle à laquelle le Crédit Lyonnais deviendrait assujéti au titre du prêt, ainsi que des conséquences de toute nouvelle mesure de caractère monétaire, financier ou bancaire qui augmenterait le coût de ce financement ou réduirait son rendement réel, telle que la constitution de réserves obligatoires, sauf à rembourser le prêt par anticipation sans indemnité.

S.F.

4

M T e AB

MPH  
MTH

#### 4 - INFORMATIONS A COMMUNIQUER PAR LE CLIENT

L'emprunteur s'engage à communiquer à son agence, dans le meilleur délai, leur arrêté, ses comptes annuels certifiés (bilan, compte de résultats et annexe) à l'informer, dans le meilleur délai, en lui fournissant toutes les justificatives nécessaires, de toute modification de son activité et des opérations susceptibles d'affecter son patrimoine, ses engagements ou son activité.

#### 5 - GARANTIE DONNEE AUX TIERS

L'emprunteur s'engage à ne consentir aucune sûreté, garantie ou charge au profit d'un tiers sur une immobilisation, au sens du plan comptable, sans en bénéficier le Crédit Lyonnais pari-passu au même rang. Toutefois, la présente clause ne s'applique pas aux garanties ou sûretés garantissant le financement de l'acquisition d'une immobilisation qui n'est pas également financée par le Crédit Lyonnais, mais à condition que la garantie ne porte que sur l'immobilisation ainsi acquise.

#### 6 - MOBILISATION

Le Crédit Lyonnais a la faculté de céder les créances résultant de ce contrat, notamment dans le cadre d'une opération de titrisation. Il peut également, notamment en cas de titrisation, donner un mandat de recouvrement et de d'encaissement.

#### 7 - RESPONSABILITE

L'emprunteur reconnaît avoir été incité à consulter éventuellement un spécialiste (fiscaliste, expert-comptable, notaire, avocat d'affaires), le Crédit Lyonnais n'assumant aucune responsabilité quant au montage de l'opération et du financement.

#### 8 - FRAIS

Indépendamment des frais de dossier mentionnés aux conditions particulières, tous droits et taxes afférents au présent contrat ainsi que les frais de constitution et de renouvellement de toutes sûretés sont à la charge de l'emprunteur et sont remboursables au Crédit Lyonnais par prélèvement sur le compte auquel sont domiciliées les échéances.

#### CAUTIONNEMENT

A l'instant est intervenu Monsieur MAI Phi Hung, gérant susnommé de la société FLORENCE, demeurant à LOURDES, 9 rue du Baron Duprat, né à HUE GIANG (Vietnam) le 11 juin 1974, époux de Madame TRAN Thi Hoa, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de LOURDES, le 19 mars 2002,

Lequel déclare s'engager personnellement et solidairement avec la société FLORENCE, l'emprunteur, au paiement à hauteur de 29.325,00 € de toutes sommes susceptibles d'être dues au titre du prêt faisant l'objet du présent contrat ainsi que des primes de l'assurance décès invalidité si une assurance a été souscrite, le tout en principal, intérêts et accessoires, ces derniers étant compris dans des commissions intérêts et pénalités de retard.

Il est précisé que Monsieur MAI sera ci-après dénommé la Caution.

**CONDITIONS DU CAUTIONNEMENT**

La Caution renonce au bénéfice de discussion et ne pourra en conséquence exiger que l'emprunteur soit préalablement poursuivi dans ses biens. Elle renonce également au bénéfice de division de sorte que ce cautionnement pourra être appelé pour la totalité de son montant quand bien même la dette serait garantie par une autre caution.

La Caution dispense le prêteur de contrôler l'emploi fait par l'emprunteur des utilisations du prêt. Elle renonce à se prévaloir de toutes subrogations, de toutes actions personnelles ou autres qui auraient pour résultat de la faire venir en concours avec le prêteur tant que ce dernier n'aura pas été remboursé de la totalité de sa créance.

Les obligations résultant du cautionnement sont stipulées indivisibles de sorte qu'en cas de décès de la Caution ses héritiers et légataires universels ou à titre universel seront tenus solidairement à l'égard du prêteur des obligations résultant du cautionnement.

La Caution restera engagée jusqu'au paiement effectif de toutes les sommes susceptibles d'être dues au titre du prêt. La modification ou la disparition des liens ou des rapports de fait ou de droit susceptibles d'exister entre la Caution et le prêteur n'affectera en aucune manière l'engagement de la Caution. Le prêteur ne sera pas tenu d'informer la Caution des événements qui pourront affecter la situation juridique de l'emprunteur ou d'une autre caution.

En cas de défaillance de l'emprunteur, pour quelle cause que ce soit, la Caution sera tenue au paiement immédiat des sommes dues par l'emprunteur, y compris celles devenues exigibles par anticipation. Dans le cas où la Caution, après mise en demeure par lettre recommandée ne s'acquitterait pas à bonne date de la somme due en vertu de son engagement, elle serait redevable en outre d'intérêts de retard calculés au taux du prêt majoré de 3 points (3%).

Ce cautionnement s'ajoute à toute garantie et engagement qui ont pu être fournis antérieurement par l'emprunteur, la Caution ou tout tiers.

**INTERVENTION DE MADAME TRAN THI HOA EPOUSE DE MONSIEUR MAI**

Madame TRAN Thi Hoa, sans profession, épouse de la Caution, demeurant à LOURDES, 9 rue du Baron Duprat, intervient au présent acte et donne son consentement exprès à l'engagement pris par son mari sans toutefois se porter personnellement caution.

En conséquence, le prêteur pourra poursuivre le recouvrement de sa créance, sous réserve de ce qui est ci-dessus stipulé concernant la défaillance préalable de l'emprunteur, sur les biens propres de Monsieur MAI et sur les biens dépendant de la communauté existant entre ce dernier et son épouse.

**ELECTION DE DOMICILE**

- Pour le Crédit Lyonnais, en son agence de LOURDES, 11 Rue Saint

Pierre

- Pour l'emprunteur, en son siège social sus indiqué  
- Pour la caution, en son domicile sus indiqué

U S.T. M.T.C. d  
AB PUPH  
MTH

**ATTRIBUTION DE COMPETENCE**

Il est fait attribution de compétence aux tribunaux de Paris et à ceux du ressort desquels est situé l'agence où est tenu le compte domiciliaire, au lieu du demandeur.

**PAIEMENT DU PRIX**

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant,  
Ainsi que LE VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

**DONT QUITTANCE****PRIVILEGE DE NANTISSEMENT**

A la sûreté et garantie du paiement de toute somme pouvant être due au 'PRETEUR' en principal, intérêts, frais et accessoires quelconques 'L'ACQUEREUR' affecte à titre de nantissement en gage, au profit du 'PRETEUR' qui accepte, le fonds de commerce 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 de commerce nanti tous les droits, actions et privilèges conférés par la loi au créancier nanti d'un gage, pour se faire payer 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 la licence de débit de boissons et tout le matériel compris actuellement dans ce fonds de commerce, mais encore celui qui sera acquis et renouvellement ou en augmentation, il s'étendra à toutes prorogations du bail de 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.

L'acquéreur s'engage à maintenir en bon état le mobilier, le matériel et l'outillage dépendant du fonds, à assumer la responsabilité de sa garde et à justifier à tout moment de son assurance contre les risques de destruction ou de dégradation, étant précisé que l'acquéreur transporte par les présentes au profit du prêteur tous ses droits à indemnité en cas de sinistre et que le prêteur pourra faire à tout moment opposition auprès de la compagnie d'assurance.

Il est convenu par ailleurs que le prêt sera de plein droit exigible par anticipation, outre les cas prévus aux conditions générales ci-dessus  
- au cas où l'inscription à prendre en vertu des présentes ne viendrait pas en PREMIER rang,

- en cas de résiliation ou de non renouvellement du bail des locaux dans lesquels le fonds est exploité, de changement du lieu d'exploitation, de transfert de propriété du fonds, de saisie d'un de ses éléments, de mise en location gérance ou de cession du droit au bail.

### CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent de déposer entre les mains de Madame Fabienne JUNQUET, comptable, demeurant en cette qualité à LOURDES, 10 avenue Maréchal Juin, intervenant aux présentes et qui accepte, en qualité de tiers séquestre, aujourd'hui même, la somme de TRENTE TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE SEPT EUROS et TRENTE CINQ CENTIMES (33.367,35 €) représentant le prix de cette vente de fonds de commerce.

Le séquestre aura la mission de veiller à ce que toutes les formalités prévues par la Loi consécutives à la vente du fonds de commerce soient exécutées de telle façon que le prix soit définitif tant au regard des créanciers inscrits que des créanciers opposants.

Le prix de vente pourra être remis au vendeur, hors la présence et sans concours de l'acquéreur, à l'expiration du délai visé à l'article 1684-1 du Code Général des Impôts, à condition que le vendeur justifie du paiement de tout passif, de manière que l'acquéreur ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du vendeur et n'ait à subir aucun trouble dans l'exploitation de son commerce.

A l'expiration du délai visé à l'article 1684-1 du Code Général des Impôts et s'il existe des oppositions au paiement du prix ou si l'état levé sur le fonds fait apparaître des inscriptions sur le fonds, le séquestre devra, selon les circonstances, procéder à l'une ou l'autre des missions prévues ci-après :

1°) Si le prix peut désintéresser tous les créanciers il est dès à présent autorisé à employer celui-ci jusqu'à due concurrence, au paiement des créances, inscriptions et oppositions qui seront révélées.

Toutefois, le vendeur se réserve le droit de demander par voie de référé, le cantonnement de toutes oppositions et l'autorisation de toucher du séquestre une partie de la somme séquestrée, en affectant le surplus à la garantie exclusive de toutes oppositions et inscriptions litigieuses.

2°) Si le prix est insuffisant et si le droit de surenchère est exercé, la vente se trouvera remise en cause et le prix ci-dessus versé, restitué à l'acquéreur.

Le séquestre sera valablement déchargé par l'adjudication du fonds de commerce.

3°) Si le prix n'est pas suffisant et si les bénéficiaires du droit de surenchère acceptent ce prix, le séquestre aura alors pour mission :

- de déposer le prix à la Caisse des Dépôts et Consignations, après règlement du Trésor Public en exécution de la procédure d'avis à tiers détenteur valant saisie-arrêt validée,

- de demander au Tribunal de Grande Instance compétent l'ouverture d'une procédure administrative.

Sa mission sera terminée par l'accomplissement de ces deux formalités.

Y S.M. M.T.C. d. M.P.H. Y.T.H.  
 AB

Dès à présent, et d'un commun accord, les parties donnent pouvoir irrévocable à Madame JUNQUET, séquestre, de déposer les fonds provenant de la présente cession, à LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

Ces fonds resteront bloqués jusqu'à l'expiration des délais légaux de formalité au Greffe du Tribunal de Commerce.

### CONDITIONS GENERALES

La présente vente est faite sous les charges et conditions suivantes. '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 FONDS**

Il prendra ce fonds dans son état au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix, pour quelque cause que ce soit.

##### **CHARGES FISCALES**

Il paiera à compter de l'entrée en jouissance les charges fiscales de toute nature auxquelles le fonds peut et pourra être assujéti.

##### **CONTRATS ET ABONNEMENTS**

Il fera son affaire de tous traités et abonnements existant pour le service eau, énergie ou télécommunication du fonds.

Il en fera la mutation à son nom dans les meilleurs délais.

##### **ASSURANCES**

Il fera son affaire de la continuation ou de la résiliation de toutes assurances contractées par le vendeur auprès de toutes Compagnies.

Le vendeur s'oblige à communiquer dans le délai de huit jours les polices d'assurances en sa possession.

De son côté, l'acquéreur s'oblige à communiquer, en cas de souscription d'une nouvelle police d'assurance, le nom de la Compagnie, son adresse, les dates et numéro de police.

##### **CONTRATS ET MARCHES**

Le vendeur déclare qu'il n'est tenu par aucun contrat de fourniture, par aucun contrat de location de matériel ou crédit-bail.

#### 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 résultats réalisés pour les trois dernières années d'exploitation.

##### **INTERDICTION DE CONCURRENCE**

Le vendeur s'interdit et interdit à ses ayants droit de gérer même en qualité de locataire-gérant salarié ou d'exploiter directement ou indirectement

personnellement, par personne interposée et même en qualité d'associé d'une société quelconque, un fonds de commerce de café sur l'étendue de la Ville de LOURDES et pendant une durée de trois années à compter du jour de l'entrée en jouissance.

En cas de non respect de cette clause, le nouveau propriétaire pourra faire cesser, immédiatement, cette contravention sans préjudicier à son droit de demander des dommages et intérêts.

En cas de mutation du fonds de commerce par l'acquéreur pendant la durée de la clause de non concurrence, le nouveau propriétaire sera en droit de s'en prévaloir. En cas de changement du mode d'exploitation de ce fonds pendant la durée de cette clause, l'exploitant de ce fonds sera en droit de s'en prévaloir.

Plus généralement, le vendeur s'interdit d'accomplir tout acte ou tout fait susceptible d'apporter un trouble à la jouissance paisible du fonds vendu, au sens de l'Article 1625 du Code Civil.

#### **ABSENCE DE PERSONNEL SALARIE**

Le VENDEUR déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation du fonds de commerce objet des présentes.

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

#### **DECLARATIONS**

'LE VENDEUR' déclare :

##### **SUR SON ETAT 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 vendeur déclare que ce fonds n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement, même d'outillage et de matériel d'équipement.

##### **SUR LE DEBIT DE BOISSONS**

Le VENDEUR déclare :

Que la licence de débit de boissons cédée est de libre disposition entre ses mains ;

Qu'il s'est toujours conformé aux dispositions réglementaires et aux injonctions administratives ayant trait au commerce de débit de boissons ;

Que le débit de boissons présentement vendu n'a jamais fait l'objet d'aucune décision de fermeture prononcée par les tribunaux et qu'il n'y a

4 S.M. AB M.T.E. M.P.H. M.T.H.

actuellement aucune poursuite ou condamnation, injonction ou procès-verbal pouvant entraîner sa fermeture ;

Que le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le fonds n'a jamais cessé pendant plus de trois ans d'être exploité et que la déchéance de ladite licence n'a jamais été encourue.

**SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES ET LES RESULTATS COMMERCIAUX**

- que le chiffre d'affaires et les résultats commerciaux réalisés par Monsieur DE SOUZA, locataire-gérant, ont été les suivants :

Du 1<sup>er</sup> janvier 2002 au 31 décembre 2002 :

Chiffre d'affaires HT : 55.012 €

Résultat : 12.507 €

Du 1<sup>er</sup> janvier 2003 au 31 mars 2003 :

Chiffres d'affaires HT : 12.500 € environ

Résultat : non déterminé

- que le chiffre d'affaires et les résultats commerciaux réalisés par Monsieur RUBI, locataire-gérant, ont été les suivants :

Du 1<sup>er</sup> avril 2003 au 31 décembre 2003 :

Chiffre d'affaires HT : 45.292,60 €

Résultat : 6.165,76 €

Etant précisé que le locataire-gérant n'a pas communiqué au vendeur les informations relatives à la période d'exploitation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004.

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance des conditions d'exploitation actuelles du fonds pour s'en être informé directement auprès du locataire gérant.

- que son chiffre d'affaires et ses résultats commerciaux réalisés en qualité de loueur de fonds de commerce ont été les suivants :

Du 1<sup>er</sup> janvier 2002 au 31 décembre 2002 :

Chiffre d'affaires HT : 5.489 €

Résultat : 1.419 €

Du 1<sup>er</sup> janvier 2003 au 31 décembre 2003 :

Chiffre d'affaires HT : 6.174 €

Résultat : 2.423 €

Que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, il a perçu 5.869,27 € hors taxe de redevance de location-gérance et que le résultat n'est pas déterminé.

**SUR LES LIVRES DE COMPTABILITE**

Les parties déclarent que :

- Tous les livres de comptabilité, tenus par LE VENDEUR 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.

De plus, il est précisé que ces livres sont constitués par des documents informatiques écrits, identifiés, numérotés et datés par des moyens offrant toute garantie de preuve, conformément aux dispositions légales.

**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.

**DECLARATIONS FISCALES****TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE AFFERENTE A LA  
CESSION DE BIENS MOBILIERS D'INVESTISSEMENT**

La présente cession portant sur une universalité totale ou partielle de biens entre assujettis redevables de la TVA, les parties demandent la dispense de la soumission à cette taxe des biens mobiliers d'investissement qui s'y trouvent inclus. A cet effet, l'acquéreur prend l'engagement de soumettre à la TVA les cessions ultérieures de ces mêmes biens et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II au Code général des impôts qui auraient été exigibles si le cédant avait continué à utiliser le bien.

Le présent engagement devra faire l'objet par l'acquéreur d'une déclaration en double exemplaire auprès des services des impôts dont il relèvera en tant qu'exploitant. Cette déclaration sera transmise au service compétent à la diligence du Centre de Formalité des entreprises.

Afin d'assurer l'applicabilité de cette dispense de taxation, l'acquéreur déclare ne pas se placer sous le régime de la franchise de TVA et reprendre immédiatement l'exploitation du fonds vendu.

Dans le cas contraire, il s'engage à rembourser au cédant (ou à ses ayants droits) la TVA sur mutation des biens mobiliers d'investissement cédés qui lui serait le cas échéant réclamée, le prix de la présente mutation étant réputé net vendeur.

Y S.T

AB

M.T.C

d

M.P.A

M.T.H

**ENREGISTREMENT**

L'acquéreur déclare que le fonds objet des présentes est situé dans une zone de revitalisation rurale. L'acquéreur prend l'engagement de maintenir l'exploitation du fonds objet des présentes pendant une durée minimale de cinq ans à compter de ce jour. Il demande en conséquence à bénéficier de la réduction de droits prévue par l'article 722 bis du Code général des impôts.

**PLUS-VALUES**

Le vendeur déclare faire son affaire personnelle des dispositions fiscales afférentes à la plus-value éventuelle résultant de cette vente, dont il reconnaît avoir été informé.

**FORMALITES****PUBLICITE**

La présente mutation sera publiée conformément à la Loi par les soins du Notaire soussigné.

**NOTIFICATIONS**

La notification de la présente cession sera faite au Centre de Formalités des Entreprises compétent.

En cas d'existence de créanciers inscrits, les présentes seront notifiées par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits en exécution de l'Article L.143-12 du Code de commerce.

**REGISTRE DU COMMERCE**

Les formalités de radiation et d'immatriculation au Registre du Commerce devront être effectuées dans les délais prévus par la Loi.

**FRAIS**

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

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

**TITRES**

Il n'est remis au nouveau propriétaire aucun ancien titre de propriété, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant ce bien.

**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 EN DIX NEUF PAGES**

Et après lecture faite, 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.

- Pages : 19
- Renvois : 0
- Blanc barré : 0
- Ligne entière rayée nulle : 0
- Chiffre nul : 0
- Mot nul : 0

AD  
 S.T  
 M.T.C  
 MPH  
 MTH

Silva  
 Benoit  
 Guenet  
 Coudes  
 P  
 H  
 L

RECETTE PRINCIPALE DE LOURDES  
 n° 2004/505 Case n° 3  
 : 104 €  
 : Acquis sur état ou autre  
 : cent quatre euros  
 : cent quatre euros

Est 1376

*[Handwritten mark]*

