

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Par

Monsieur Radj KOYTCHA

Au profit de la société

KOYTCHA COURTAGE

TRIBUNAL 11 DEC. 2006

DE 5295

N°

R.C.:

(213456)

B 4 81 879 435

DK/10409

**L'AN DEUX MILLE SIX,
Le DIX SEPT AOÛT**

A SAINT PIERRE (Réunion),

Maître **Marie-Josèphe RAGOT-SAMY**, Notaire associé de la société dénommée "Société civile professionnelle Jacques MACE, Danielle ADOLFINI-SMADJA, Marie-Josèphe RAGOT-SAMY et Pascal Michel, notaire associés" à SAINT DENIS (97400), 8 Rue Nice, substituant **Maître Frédéric AUBERT**, notaire titulaire d'un office notarial ayant son siège à SAINT PIERRE (Réunion), 32 rue Luc Lorion, temporairement absent.

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

Monsieur **Radj KOYTCHA**, Conseiller Financier, époux de Madame Corinne Marie-Thérèse **GENCE**, demeurant à LA POSSESSION (97419), 60 chemin Boeuf Mort.

Né à ROUEN (76000) le 25 octobre 1969,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code Civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Frédéric AUBERT, Notaire soussigné, le 20 novembre 2000, préalable à son union célébrée à la mairie de SAINTE MARIE (97438), le 24 novembre 2000.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité Française.

«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

Non présent, représenté par Madame Christine LEGROS, clerc de notaire, domicilié en cette qualité à SAINT PIERRE (97410), 32 Rue Luc Lorion, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration demeurée jointe et annexée aux présentes après mention..

Ci-après dénommée le "**CEDANT**".

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La Société dénommée **KOYTCHA COURTAGE**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.000 Euros, dont le siège est à SAINT DENIS, Sainte Clotilde (97490), 80 avenue Leconte Delisle Appartement 3, identifiée au SIREN sous le numéro 481 879 435 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT DENIS sous le même numéro.

Représentée par Monsieur **Clément TISON**, clerc de notaire, domicilié en en cette qualité à SAINT PIERRE (97410), 32 Rue Luc Lorion en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération des associés réunis en assemblée générale du 19 juillet 2006.

demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Ci-après dénommé le "**CESSIONNAIRE**".

D'AUTRE PART

SEQUESTRE :

Mademoiselle **Nathalie QUERE**, comptable, demeurant en cette qualité à SAINT PIERRE (97410), 32 Rue Luc Lorion,

Née à la ROCHELLE (17000), le 8 octobre 1968.

Célibataire.

De nationalité française.

«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

à ce présente.

LESQUELS, préalablement à l'acte de **CESSION DE FONDS DE COMMERCE** objet des présentes ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I - Enonciation du contrat de location-gérance consenti par le cédant au cessionnaire

Les parties déclarent que le fonds objet des présentes a été donné en location-gérance par le CEDANT au CESSIONNAIRE aux termes d'un acte sous seings privés en date du 31 mars 2005 enregistré à la Recette de SAINT DENIS (97400) le 15 avril 2005 bordereau numéro 2005/318 case numéro 12.

Les formalités de publicité consécutives à la location-gérance ont été régulièrement effectuées.

Cette location-gérance a été consentie pour une (1) année à compter du 1er avril 2005, renouvelable par tacite reconduction, moyennant une redevance initiale annuelle de trente six mille euros (36.000,00 EUR) hors taxes et à des charges et conditions que les parties dispensent le notaire soussigné de rapporter aux présentes.

Elle s'est prolongée régulièrement jusqu'à ce jour.

Le CEDANT reconnaît que le CESSIONNAIRE est à jour de ses redevances et charges, et d'une manière générale les parties reconnaissent à cet instant ne rien se devoir pour quelque cause et titre que ce soit relativement à l'exécution financière dudit contrat.

II - Résiliation du contrat de location-gérance

Comme conséquence de la cession du fonds par le CEDANT au CESSIONNAIRE, les parties résilient purement et simplement le contrat de location-gérance à compter de ce jour, sans indemnité de part ni d'autre.

Les formalités de publicité relatives à cette résiliation seront effectuées par le notaire soussigné.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte de cession objet des présentes.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de fonds objet des présentes, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité d'aliéner du CEDANT ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du CESSIONNAIRE par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné tant par la production des pièces d'état-civil que de l'extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés et certificat de non-faillite.

Le CEDANT déclare :

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

CESSION

Le CEDANT, es qualites, cède par les présentes, sous les garanties ordinaires et de droit et en particulier sous celles énoncées aux présentes, au CESSIONNAIRE, ce qui est accepté par Monsieur Clément TISON, le fonds de commerce dont la désignation suit :

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de "Courtage en produits d'assurance - commercialisation de produits de défiscalisation - conseil financier" exploité à SAINT DENIS - SAINTE CLOTILDE (97490), 80 avenue Leconte Delisle - appartement numéro 3, lui appartenant, connu sous le nom commercial KOYTCHA CONSEIL / KOYTCHA DEFISCALISATION, et pour lequel le cédant est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de SAINT DENIS (97400), sous le numéro 398 633 420.

Ledit fonds comprenant :

L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés

Tel que ledit fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec toutes ses aisances et dépendances, ses agencements sans exception ni réserve.

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constituait pour le CEDANT un établissement principal lors de sa mise en location-gérance, et il déclare ne pas posséder actuellement d'autre établissement ayant la même activité.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce présentement vendu appartient au CEDANT pour l'avoir créé au cours de l'année 1997. Le début d'exploitation a eu lieu le 1er septembre 1997.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE est propriétaire du fonds cédé à compter de ce jour.

Il en a eu la jouissance dès avant ce jour par sa qualité de locataire-gérant, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 EUR), applicable aux seuls éléments incorporels composant ledit fonds.

PAIEMENT DU PRIX

Lequel prix est payé comptant, à concurrence de la somme de QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440.000,00 Euros), sous condition de séquestre, à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, par le CESSIONNAIRE au CEDANT qui le reconnaît, en consent quittance et déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire même pour sûreté des charges pouvant résulter des présentes.

Quant au solde du prix soit la somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 Euros), elle a été payée par compensation d'une dette de pareil montant due par Monsieur Radj KOYTCHA à la société KOYTCHA COURTAGE.

DONT QUITTANCE

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Pour se conformer à la demande du CESSIONNAIRE, le CEDANT remet la somme de CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 Euros), à Mademoiselle Nathalie QUERE, susnommée et domiciliée à ce présente et intervenante qui, connaissance prise de présentes, accepte la mission de séquestre qui lui est conférée par les parties.

Cette somme sera détenue par l'office notarial afin de garantir le CESSIONNAIRE des créanciers du CEDANT.

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au CEDANT que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition de solidarité fiscale et d'éventuelle surenchère et aussi sur justificatif par le CEDANT :

- 1 - de la radiation des inscriptions qui pourraient grever le fonds ;
- 2 - de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- 3 - du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité.

Le tout de manière que le CESSIONNAIRE ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du CEDANT et ne subisse aucun trouble dans son exploitation. Tous pouvoirs nécessaires sont, dès maintenant, donnés au séquestre à cet effet.

Au cas où le montant des sommes dues tant en vertu des inscriptions existantes et des oppositions régulièrement faites qu'en vertu des sommes pouvant être dues au Trésor Public et au bailleur dépasserait le montant de la somme séquestrée, et à défaut d'accord amiable entre les créanciers obtenu dans le délai de trois mois fixé par l'article L 143-21 du Code de Commerce, le séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des parties, après paiement des taxes et impôts privilégiés, saisir en référé le Président du Tribunal de Commerce, en application des dispositions des articles 1281-1 à 1281-12 du nouveau Code de Procédure Civile, à l'effet de faire ouvrir une procédure de distribution.

Le séquestre pourra signer toute convention de placement de tout ou partie du prix dans la mesure où le capital ainsi séquestré ne soit pas entamé par le mode de placement.

Le séquestre est investi d'un mandat irrévocable d'effectuer les paiements.

Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des dépôts et Consignations la somme dont il est constitué séquestre, et ce dans le cadre de l'accomplissement de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du Nouveau Code de Procédure Civile.

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

CHARGES ET CONDITIONS

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

Etat des lieux - impôts et charges

Le CESSIONNAIRE prendra le fonds avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant dans l'état où le tout se trouve actuellement sans recours contre le CEDANT pour quelque cause que ce soit.

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts et taxes et, notamment, la taxe professionnelle si elle est due, et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujéti. Il remboursera au CEDANT la taxe professionnelle au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

Abonnements

Le CESSIONNAIRE continuera à faire son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements, notamment, s'ils existent, pour l'eau et l'électricité.

Assurance-incendie

Le CESSIONNAIRE continuera toutes les polices d'assurance lors de la conclusion du contrat de location-gérance cette fois en qualité de propriétaire et non plus sous celle de locataire du fonds.

DISPENSE D'INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le CESSIONNAIRE, es qualites reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble dans lequel est exploité le fonds objet des présentes à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le CEDANT ou le notaire.

QUALIFICATION PROFESSIONNELLE

En application des dispositions de l'article R 514-8 du Code des assurances, Monsieur Salim KOYTCHA, es qualites a présenté au notaire soussigné le Récépissé de Déclaration relative à la présentation d'opérations d'assurance ou de capitalisation par un courtier d'assurances, délivré par à SAINT DENIS (97400), le 6 juillet 2005, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

DECLARATIONS SUR LE PERSONNEL

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions suivantes du Code du Travail :

- l'article L 122-12 dispose qu'en cas de changement dans la situation juridique de l'employeur, tous les contrats de travail subsistent envers le nouvel employeur ;

- l'article L 122-12-1 dispose que le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés dont le contrat de travail est en cours au moment du changement de situation des obligations incombant à l'employeur originaire.

Le CEDANT a déclaré lors de la conclusion du contrat de location-gérance n'employer aucun personnel.

DECLARATIONS OBLIGATOIRES

Le **CEDANT** déclare :

Sur les inscriptions :

Que le fonds n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce en date du 6 mars 2006 demeuré ci-annexé.

Au cas où il s'en révélerait par l'état qui sera réclamé ultérieurement par le notaire soussigné, le **CEDANT** s'engage à en rapporter quittance et mainlevée.

Sur les chiffre d'affaires et les résultats commerciaux des trois derniers exercices du cédant :

Le **CEDANT** déclare :

- que le montant du chiffre d'affaires hors taxe s'est élevé à :

- Exercice du 1^{er} septembre 2004 au 31 août 2005, de cent cinquante quatre mille six cent cinquante six euros (154.656,00 EUR),

- Exercice 1^{er} septembre 2003 au 31 août 2004, de deux cent six mille six cent vingt sept euros (206.627,00 EUR),

- Exercice du 1^{er} septembre 2002 au 31 août 2003, de cent soixante quatre mille trois cent quatre-vingt treize euros (164.393,00 EUR)

- que pour les périodes correspondantes, les résultats nets réalisés ont été les suivants :

- Exercice 1^{er} septembre 2004 au 31 août 2005, de quatre-vingt mille trois cent dix neuf euros (80.319,00 EUR),

- Exercice 1^{er} septembre 2003 au 31 août 2004, de cent vingt neuf mille cent cinquante trois euros (129.153,00 EUR),

- Exercice du 1^{er} septembre 2002 au 31 août 2003, cent onze mille huit cent soixante quatre euros (111.864,00 Euros).

Sur les chiffre d'affaires et les résultats commerciaux effectués dans le fonds par le CESSIONNAIRE en qualité de locataire gérant.

Le **CESSIONNAIRE** déclare :

- que le montant du chiffre d'affaires hors taxe s'est élevé à :

- Exercice du 1^{er} avril 2005 à ce jour, de deux cent quatre-vingt quatorze mille trente six euros et vingt cinq cents (294.036,25 Euros).

- que pour les périodes correspondantes, le résultat net réalisé a été le suivant :
- Exercice du 1^{er} avril 2005 à ce jour, de cinquante sept mille huit cent trente cinq euros et soixante sept cents (57.835,67 Euros).

Sur les livres de comptabilité :

Le CESSIONNAIRE reconnaît détenir les livres comptables du fait du contrat de location-gérance.

ENREGISTREMENT - FORMALITES

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

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

ADMINISTRATION FISCALE

Dans les soixante jours suivant la publication du présent acte dans un journal d'annonces légales, le CEDANT fera connaître à l'administration fiscale, en application de l'article 201 du Code Général des Impôts la date effective de la cession ainsi que l'identité et le domicile ou le siège du CESSIONNAIRE.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le VENDEUR reconnaît avoir pris connaissance des dispositions fiscales concernant les plus-values, notamment celles figurant aux articles 39 duodécies à 39 quindecies Code Général des Impôts et qu'il dépend du centre des impôts de SAINT DENIS EST (97400), 190 Rue des Deux Canons - Sainte Clotilde..

En outre, les dispositions suivantes contenues dans l'article 238 quaterdecies I du Code Général des Impôts sont portées à la connaissance du VENDEUR :

« I. - Les plus-values soumises au régime des articles 39 duodécies à 39 quindecies et réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale sont exonérées lorsque les conditions suivantes sont simultanément satisfaites :

1° Le cédant est soit :

a) Une entreprise dont les résultats sont soumis à l'impôt sur le revenu ;

b) Un organisme sans but lucratif ;

c) Une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale ou l'un de leurs établissements publics ;

d) Une société dont le capital est entièrement libéré et détenu de manière continue, pour 75 % au moins, par des personnes physiques ou par des sociétés dont le capital est détenu, pour 75 % au moins, par des personnes physiques ;

2° La cession est réalisée à titre onéreux et porte sur une branche complète d'activité ;

3° La valeur des éléments de cette branche complète d'activité servant d'assiette aux droits d'enregistrement exigibles en application des articles 719, 720 ou 724 n'excède pas 300 000 euros.

4° Le cédant ne doit pas être dans l'une, au moins, des situations suivantes :

a) le cédant, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du Code civil, leurs ascendants et descendants, leurs frères et soeurs détiennent ensemble, directement ou indirectement, plus de 50 % des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de la société, de la personne morale ou du groupement cessionnaire ;

b) le cédant exerce, en droit ou en fait, directement ou indirectement, la direction effective de la société, de la personne morale ou du groupement cessionnaire ;

I bis - L'exonération prévue au I est remise en cause si le cédant vient à se trouver dans l'une ou l'autre des situations visées au 4° du I à un moment quelconque au cours des trois années qui suivent la réalisation de la cession. »

DROITS DE MUTATION

Le CESSIONNAIRE requiert le bénéfice des dispositions de l'article 721 du Code Général des Impôts, l'opération entrant dans le champ d'application de l'article 1465 A du Code Général des Impôts.

PRIX DE CESSION						500000	
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
84.000	4,0	3.360	0,6	504	0,4	336	4.200
393.000	2,6	10.218	1,4	5.502	1,0	3.930	19.650
TOTAL	13.578		6.006		4.266		23.850 Euros

T V A SUR LES BIENS MOBILIERS D'INVESTISSEMENT

Biens mobiliers d'investissement :

Conformément aux dispositions de l'article 5-8 de la sixième directive Taxe sur la Valeur Ajoutée et de l'instruction du 22 Février 1990, les parties demandent que la partie du prix représentée par des biens mobiliers d'investissement soit dispensée de la taxation à la taxe sur la valeur ajoutée.

A cet égard, le CESSIONNAIRE, qui déclare ne pas opter pour le régime de la micro-entreprise, prend l'engagement de soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée les cessions ultérieures et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code Général des Impôts, qui auraient été exigibles si le CEDANT avait continué à utiliser ces biens.

Le présent engagement devra faire l'objet par le CESSIONNAIRE d'une déclaration en double exemplaire auprès du service des impôts dont il relèvera en tant qu'exploitant.

De plus, pour le cas où les dispositions de l'article 261-3-1° du Code Général des Impôts venaient à s'appliquer, les parties conviennent que le prix de cession des éléments corporels, matériel et agencement fixé ci-dessus, s'entend hors taxe.

Le notaire soussigné précise, en tant que de besoin, que la régularisation correspond au reversement au Trésor par le CEDANT d'une fraction de la taxe sur la valeur ajoutée déduite lorsqu'un bien, ayant donné lieu à déduction de ladite taxe, est cédé avant le commencement de la quatrième année qui suit celle de son achat, de son importation, de son acquisition intracommunautaire ou de sa première utilisation. En outre, dans cette hypothèse, le CEDANT devra délivrer au CESSIONNAIRE, avec la facture d'usage, une attestation mentionnant la taxe que ce dernier est en droit de déduire.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le CESSIONNAIRE qui s'oblige à leur paiement.

ELECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et la réception des oppositions, les parties élisent domicile en l'office notarial.

TITRES

Le CEDANT n'est pas tenu de remettre au CESSIONNAIRE le ou les anciens titres de propriété concernant le fonds cédé.

Le CESSIONNAIRE pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits, copie authentique ou copies d'acte concernant ce même bien.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions 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 sur huit pages.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Madame Félibéla PAUPER, cleric du Notaire substitué, habilitée à cet effet et assermenté par acte déposé au rang des minutes du Notaire substitué, le 21 décembre 1998.

Et le Notaire substituant a signé le même jour.

Le présent acte sera porté sur le répertoire de Maître Marie-Josèphe RAGOT-SAMY, Notaire substituant et sur celui de Maître Frédéric AUBERT, Notaire substitué, et restera aux minutes de ce dernier.

Enregistré à Saint-Pierre le 25 Août 2006, bordereau 2006/641 ? CASE NUM2RO 1, reçu 23.850,00 Euros, par l'inspecteur départemental Guy MAUGER.

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE
REÇU PAR M^e Frédéric AUBERT
NOTAIRE *substituée par me
Ragot Samy le*
17 AOUT 2006

DK/10409

LE SOUSSIGNE

Monsieur Radj KOYTCHA, Conseiller Financier, époux de Madame Corinne Marie-Thérèse GENGE, demeurant à LA POSSESSION (97419), 60 chemin Boeuf Mort, Né à ROUEN (76000) le 25 octobre 1969, Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Frédéric AUBERT, Notaire à SAINT PIERRE, le 20 novembre 2000, préalable à son union célébrée à la mairie de Sainte Marie (97438), le 24 novembre 2000. Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis. De nationalité Française. "Résident" au sens de la réglementation fiscale. à ce présent. Figurant aux présentes sous le terme "MANDANT",

POUVOIR

LE CEDANT DONNE POUVOIR A :

Madame Christine LEGROS, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à SAINT PIERRE (97410), 32 Rue Luc Lorton ou tout clerc ou employé de l'Etude de Maître Frédéric AUBERT, notaire à SAINT PIERRE (97410), 32 Rue Luc Lorton, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément. Figurant aux présentes sous le terme "MANDATAIRE",

EXPOSE

I - Enonciation du contrat de location-gérance consenti par le cédant au cessionnaire

Le mandant déclare que le fonds objet des présentes a été donné en location-gérance à la société KOYTCHA COURTAGE, ci-après nommée aux termes d'un acte sous seings privés en date du 31 mars 2005 enregistré à la Recette de SAINT DENIS (97400) le 15 avril 2005 bordereau numéro 2005/318 case numéro 12.

Les formalités de publicité consécutives à la location-gérance ont été régulièrement effectuées.

Cette location-gérance a été consentie pour une (1) année à compter du 1er avril 2005, renouvelable par tacite reconduction, moyennant une redevance initiale annuelle de trente six mille euros (36.000,00 EUR) hors taxes et à des charges et conditions que les parties dispensent le notaire soussigné de rapporter aux présentes.

Elle s'est prolongée régulièrement jusqu'à ce jour.

II - Résiliation du contrat de location-gérance

Comme conséquence de la cession du fonds le mandant résilie purement et simplement le contrat de location-gérance à compter de ce jour, sans indemnité de part ni d'autre.

CECI EXPOSE, le MANDANT DONNE POUVOIR A L'EFFET DE CEDER LE FONDS CI-APRES DESIGNNE CONSENTIE AUX CHARGES ET CONDITIONS RELATEES AUX PRESENTES.

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de "Courtage en produits d'assurance - commercialisation de produits de défiscalisation - conseil financier" exploité à SAINT DENIS - Sainte Clotilde (97490), 80 avenue Leconte Delisle - appartement numéro 3, lui appartenant, connu sous le nom commercial KOYTCHA CONSEIL / KOYTCHA DEFISCALISATION, et pour lequel le cédant est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de SAINT DENIS (97400), sous le numéro 398 633 420.

Ledit fonds comprenant :

L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés

IDENTIFICATION DU CESSIONNAIRE

La Société dénommée KOYTCHA COURTAGE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.000 Euros, dont le siège est à SAINT DENIS, Sainte Clotilde (97490), 80 Avenue Leconte Delisle Appartement 3, identifiée au SIREN sous le numéro 481 879 435 RCS et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT DENIS sous le même numéro.

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constituait pour le CEDANT un établissement principal lors de sa mise en location-gérance, et il déclare ne pas posséder actuellement d'autre établissement ayant la même activité.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce présentement vendu appartient au CEDANT pour l'avoir créé au cours de l'année 1997. Le début d'exploitation a eu lieu le 1er septembre 1997.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE est propriétaire du fonds cédé à compter de ce jour.

Il en a eu la jouissance dès avant ce jour par sa qualité de locataire-gérant, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 EUR), applicable aux seuls éléments incorporels composant ledit fonds.

PAIEMENT DU PRIX

Lequel prix sera payé comptant, à concurrence de la somme de QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440.000,00 Euros), à la signature authentique de l'acte de cession.

Quant au solde du prix soit la somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 Euros), elle sera payée par compensation d'une dette de pareil montant due par Monsieur Radj KOYTCHA à la société KOYTCHA COURTAGE.

CHARGES ET CONDITIONS

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

A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE

Le CESSIONNAIRE prendra le fonds vendu, avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant, dans l'état où le tout se trouve alors sans recours contre le CEDANT pour quelque cause que ce soit.

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts et taxes et, notamment, la taxe professionnelle si elle est due, et autres charges de toute nature auxquelles le fonds est et pourra être assujéti. Il remboursera au CEDANT la taxe professionnelle et plus généralement toute somme à lui payée sur charges, au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

Il fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le CEDANT, notamment, s'ils existent, pour l'eau, le gaz et l'électricité.

EN CE QUI CONCERNE LES ASSURANCES

Assurance-Incendie : En application de l'article 19 de la loi du 13 Juillet 1930, le CESSIONNAIRE fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance contre les risques d'incendie couvrant les biens vendus.

A LA CHARGE DU CEDANT

Le CEDANT s'oblige à garantir, conformément aux articles 1644 et 1645 du Code Civil, l'entière exactitude des énonciations de la présente procuration relatives à l'origine de propriété, aux charges et inscriptions grevant le fonds, aux chiffres d'affaires et bénéfices commerciaux.

COMMANDES - MARCHES ET CONTRATS

Le MANDANT déclare n'avoir passé aucune commande ou marché méritant description ni souscrit aucun contrat d'exclusivité, de publicité ou de fourniture.

PERSONNEL DU FONDS

Le MANDANT déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation du fonds.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés par le CESSIONNAIRE en vertu des dispositions du Code du Travail seront mises à la charge du MANDANT, ainsi que de demier s'y oblige.

DECLARATIONS DIVERSES

Le MANDANT déclare :

Sur les inscriptions :

Que le fonds n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement.

Au cas où il s'en révélerait par l'état, qui sera réclamé par le Notaire rédacteur après l'expiration d'un délai de quinzaine de l'acte de cession, le MANDANT s'engage à en rapporter quittance et mainlevée dans les meilleurs délais.

Sur les chiffre d'affaires et les bénéfices commerciaux des trois derniers exercices :

Le CEDANT déclare :

- que le montant du chiffre d'affaires hors taxe s'est élevé à :

- Exercice du 1^{er} septembre 2004 au 31 août 2005, de cent cinquante quatre mille six cent cinquante six euros (154.656,00 EUR),

- Exercice 1^{er} septembre 2003 au 31 août 2004, de deux cent six mille six cent vingt sept euros (206.627,00 EUR),

- Exercice du 1^{er} septembre 2002 au 31 août 2003, de cent soixante quatre mille trois cent quatre-vingt treize euros (164.393,00 EUR)

- que pour les périodes correspondantes, les résultats nets réalisés ont été les suivants :

- Exercice 1^{er} septembre 2004 au 31 août 2005, de quatre-vingt mille trois cent dix neuf euros (80.319,00 EUR),

- Exercice 1^{er} septembre 2003 au 31 août 2004, de cent vingt neuf mille cent cinquante trois euros (129.153,00 EUR),

- Exercice du 1^{er} septembre 2002 au 31 août 2003, cent onze mille huit cent soixante quatre euros (111.864,00 Euros).

Sur les livres de comptabilité :

Le MANDANT s'engage à tenir à la disposition du CESSIONNAIRE ses livres de comptabilité pendant trois ans à compter de son entrée en jouissance, et déclare être averti de l'obligation de remplir la formalité du visa desdits livres de comptabilité que son MANDATAIRE devra accomplir.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la signature de l'acte, lequel s'il ne contient aucune réserve emportera de plein droit la décharge du mandataire, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

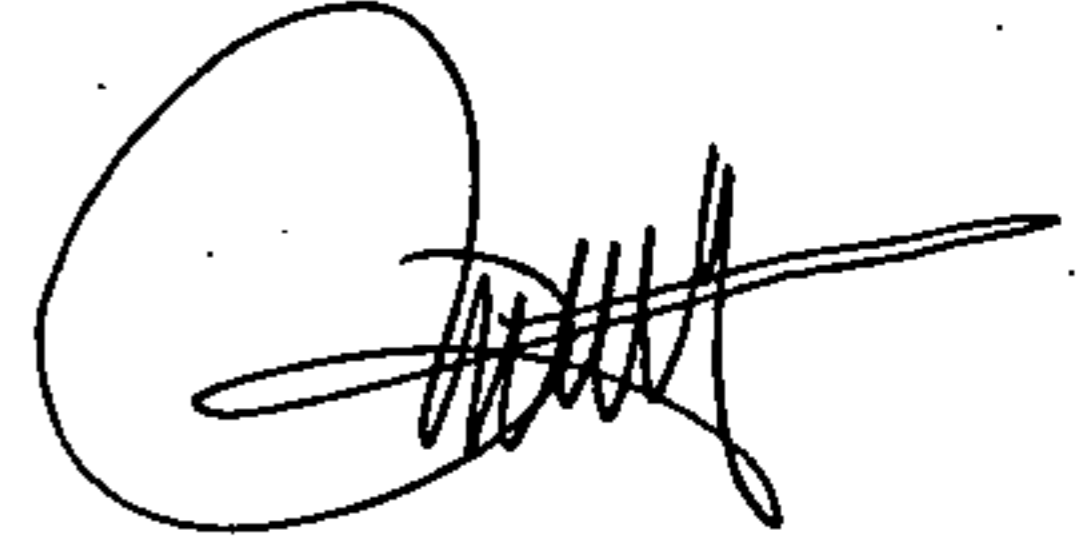
Fait à SAINT DENIS

Le 17 août 2006

"KOYTCHA COURTAGE"
SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE au capital de 1.000 Euros
Siège social : **SAINT DENIS - Sainte Clotilde - 80 Avenue Leconte Delisle**
Immatriculée au RCS sous le Numéro 481 879 435

**PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DE
L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'an 2006
Le 2 août
A huit heures



Au siège social, se sont réunis en assemblée générale extraordinaire les associés de la société sur convocation du gérant.

Sont présents :

_ **Monsieur Radj KOYTCHA**, agissant au nom et pour le compte de la société dénommée **HOLDING RK** au capital de 1.000 Euros, ayant son siège à SAINT DENIS - SAINTE CLOTILDE - 80 Avenue Leconte Delisle, appartement numéro 3, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT DENIS (Réunion) sous le numéro 453 554 792.

_ **Monsieur Salim KOYTCHA**

Associés de la société et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales composant le capital social de la société.

L'assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.
L'assemblée est présidée par Monsieur Radj KOYTCHA, cogérant associé.
Le président rappelle que l'assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

Lecture du rapport de la gérance.

- **ACQUERIR**, de Monsieur Radj KOYTCHA, un fonds de commerce de "Courtage en produits d'assurance - commercialisation de produits de défiscalisation - conseil financier" exploité à SAINT DENIS - SAINTE CLOTILDE (97490), 80 avenue Leconte Delisle - appartement numéro 3, lui appartenant, connu sous le nom commercial KOYTCHA CONSEIL / KOYTCHA DEFISCALISATION, et pour lequel le cédant est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de SAINT DENIS (97400), sous le numéro 398 633 420.

Comprenant : l'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés.

Moyennant le prix de CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 Euros).

- **EMPRUNTER**, de la BANQUE FRANCAISE COMMERCIALE, la somme de QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440.000,00 Euros), aux conditions et garanties ci-après :

- Durée : 84 mois

gt

M

- Taux : 4,30 %
- Garanties :
- Hypothèque conventionnelle sur Résidence principale,
- Délégation d'assurance April
- Engagement de Monsieur Radj KOYTCHA de rembourser les 5
- prêts au CREDIT AGRICOLE
- CPSI de Monsieur Radj KOYTCHA.

- **DONNER** tous pouvoirs à Monsieur Clément TISON, clerc de notaire de l'Etude de Maître Frédéric AUBERT, domicilié en cette qualité à SAINT PIERRE (97410), 32 Rue Luc Lorion, pour la signature de tous actes et les représenter à toute assemblée générale au nom de la société

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale décide d'acquérir de Monsieur Radj KOYTCHA, le fonds de commerce ci-dessus désigné ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'ordre du jour.
 Cette résolution, mise aux voix est ADOPTÉE à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale décide d'emprunter la somme de QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440.000,00 Euros) auprès de la BFC OI aux conditions établies préalablement avec cette dernière.
 Cette résolution, mise aux voix, est ADOPTÉE à l'unanimité.

TROISIEME ET DERNIERE RESOLUTION RELATIVE AUX FORMALITES

L'assemblée générale décide de donner tous pouvoirs à Monsieur Clément TISON à l'effet de procéder à toute formalité qui s'avérerait nécessaire et de signer tous actes y relatifs.
 Cette résolution mise aux voix est ADOPTÉE à l'unanimité

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la présente assemblée est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès verbal, qui après lecture faite, a été signé par le gérant et par les associés ou leurs mandataires.

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE
REÇU PAR M^e Frédéric AUBERT
NOTAIRE substitué par M^e
Roger SANY, le 17 AOUT 2006.

Nom (du déclarant) KOYTCHIA
Prénoms Solin N° de la pièce de cap.

RÉCÉPISSÉ DE DÉCLARATION RELATIVE A LA PRÉSENTATION D'OPÉRATIONS D'ASSURANCE OU DE CAPITALISATION PAR UN COURTIER D'ASSURANCES

faite au Procureur de la République
(Art. R 514-8 du Code des Assurances)

Déclaration déposée le: 02 SEP. 2005 N° 53/2005

DÉCLARANT	
Nom	<u>KOYTCHIA</u>
Prénoms	<u>Solin</u>
Né le	<u>29 mai 1976</u>
à	<u>ST DENIS</u> Nationalité <u>française</u> <small>(commune, arrondissement, département)</small>
Immatriculation au registre du Commerce (lieu et numéro)	
Domicilié à	<u>22 rue Com. DESJARDINS - Ban de Neffe - ST PAUL</u>

Le déclarant se propose de présenter des opérations d'assurance ou de capitalisation en qualité de:

- ~~Courtier d'assurances (1).~~
- Associé ou tiers ayant pouvoir de gérer ou d'administrer dans une Société de Courtage d'assurances (1).

Fait à St Denis le 6/07/2005
Signature :

05 SEP. 2005
(1) Rayer la mention inutile



Cessation d'activité le : _____
Motif : _____
Notification du Parquet le : _____

POUR EXPEDITION SUR ¹⁵ PAGES
délivrée par Maître Frédéric AUBERT, notaire
soussigné la résidence de Saint Pierre de la
Réunion et certifiée par lui conforme à
l'original, et contenant :

- renvoi : aucun
- chiffre nul : aucun
- ligne entière rayée nulle : aucune
- ligne en blanc batonnées : aucune
- barre tirée dans les blancs : aucune
- mot nul : aucun
- nombre nul : aucun



Les présentes reliées par le procédé
ASSEMBLACT R.C empêchant toute
substitution ou addition sont signées
à la dernière page. Application du
décret 71.941 du 26.11.1971 ART 9-