

CONTRAT D'APPORT D'UN FONDS DE COMMERCE EN LOCATION GERANCE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'indivision BERTRAND LE GRIX DE LA SALLE, représentée par ses membres, savoir :

- Madame Geneviève LE GRIX DE LA SALLE, née le 20 août 1951 à NANTES, de nationalité française, veuve, demeurant 125 rue Claude Boucher à COGNAC

Et

- Monsieur Pierre LE GRIX DE LA SALLE, né le 29 janvier 1973 à NANTES, de nationalité française, séparé de corps demeurant 125 rue Claude Boucher à COGNAC

Ci-après dénommé "l'apporteur",

D'une part,

ET

La société A.A.Z NETTOYAGE, société par actions simplifiée au capital de 7 622,45 euros, ayant son siège social 11 rue de la pépinière, 16100 COGNAC, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 303 447 312 RCS ANGOULEME, représentée aux présentes par son Président, Monsieur Pierre LE GRIX DE LA SALLE,

Ci-après dénommée "la Société bénéficiaire",

D'autre part,

IL EST RAPPELE CE QUI SUIIT

La société A A Z NETTOYAGE exploite en qualité de locataire gérant un fonds de commerce situé sis 11 rue de la pépinière à COGNAC appartenant à l'indivision BERTRAND LE GRIX DE LA SALLE et ce aux termes d'un acte sous seing privé en date du 1^{er} janvier 1984, régulièrement renouvelé depuis.

Les parties rappellent également qu'aux termes de la dévolution successorale établi le 25 janvier 2021 suite au décès de Monsieur Bertrand LE GRIX DE LA SALLE, le fonds objet des présentes est détenu de la manière suivante :

- La pleine propriété du quart du fonds de commerce loué est détenue par Madame Geneviève LE GRIX DE LA SALLE,
- La nue-propriété des trois-quarts du fonds de commerce loué est détenue par Monsieur Pierre LE GRIX DE LA SALLE,
- L'usufruit des trois-quarts du fonds de commerce loué est détenu par Madame Geneviève LE GRIX DE LA SALLE,

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

APPORT

1°) Par les présentes, Monsieur Pierre LE GRIX DE LA SALLE, soussigné de première part, apporte à la société A.A.Z NETTOYAGE, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite Société par Monsieur Pierre LE GRIX DE LA SALLE, ès-qualités La nue-propiété des droits indivis, pour y réunir l'usufruit, qu'il détient sur le fonds de commerce de nettoyage industriel exploité sis 11 rue de la pépinière à COGNAC

2°) Par les présentes, Madame GENEVIEVE LE GRIX DE LA SALLE, soussignée de seconde part, apporte à la société A.A.Z NETTOYAGE, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite Société par Monsieur Pierre LE GRIX DE LA SALLE, ès-qualités

- La pleine propriété des droits indivis qu'elle détient sur le fonds de commerce de nettoyage industriel exploité sis 11 rue de la pépinière à COGNAC
- L'usufruit des droits indivis, pour y réunir la nue-propiété, qu'elle détient sur le fonds de commerce de nettoyage industriel exploité sis 11 rue de la pépinière à COGNAC

, ledit fonds comprenant :

. Eléments incorporels :

- l'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés,
- le droit au bail ci-après énoncé, pour le temps qui en reste à courir, des locaux où est exploité le fonds,

L'ensemble des éléments incorporels évalués à

172 000,00 euros.

. Eléments corporels :

- Le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation du fonds, décrits et estimés article par article dans un état ci-annexé, d'une valeur totale de 0 euros,

Tel que ledit fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec ses aisances et dépendances, ses agencements, sans exception ni réserve, Monsieur Pierre LE GRIX DE LA SALLE déclarant le bien connaître pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

Valeur totale des éléments incorporels et corporels apportés : 172 000 euros
--

Les biens apportés décrits ci-dessus ont fait l'objet d'une évaluation par Le cabinet AQUINTAINE AUDIT ATLANTIQUE désigné en qualité de commissaire aux apports à l'unanimité des futurs associés en date du 19 septembre 2024, dont le rapport est annexé aux présentes.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

La société A.A.Z NETTOYAGE, locataire du fonds, aura la propriété du fonds apporté à compter du jour où l'apport sera devenu définitif.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent apport, net de tout passif, est consenti et accepté par la Société bénéficiaire aux charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes :

- de prendre le fonds de commerce apporté dans son état actuel sans pouvoir exercer de recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit, le bénéficiaire exploitant ledit fonds depuis de nombreuses années,
- de poursuivre tous les contrats de travail ou d'apprentissage attachés au fonds apporté, dont la liste figure en annexe,
- d'acquitter à compter de son entrée en jouissance toutes les contributions, impôts et taxes, primes et cotisations d'assurance, ainsi que toutes charges ordinaires et extraordinaires grevant ou pouvant grever les biens apportés et celles qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation du fonds apporté,
- d'exécuter et d'accomplir à compter du jour de l'entrée en jouissance toutes les clauses et conditions du bail apporté, notamment de payer les loyers à leurs échéances exactes de manière à ce que l'apporteur ne soit pas recherché à ce sujet,

Le tout de manière à ne donner lieu à aucun recours contre l'apporteur.

MARCHANDISES

Le fonds de commerce étant exploité par le bénéficiaire en sa qualité de loueur du fonds l'apporteur, le présent apport sera réalisé sans apport de marchandises.

DÉCLARATIONS

L'apporteur déclare :

- qu'un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de l'apport a été visé par les parties ;
- mettre à la disposition de la Société, à sa demande, tous les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois exercices comptables précédant celui de l'apport et ce, pendant une durée de trois ans à compter de l'entrée en jouissance du fonds ;
- être de nationalité française et résider habituellement en France ;
- faire l'apport à titre de remploi, le bien apporté étant un bien propre pour l'avoir recueilli par succession ;
- avoir la libre disposition du fonds de commerce dont s'agit et de tous les éléments le composant dont aucun n'est saisi ni susceptible de l'être ;
- que activités présentement exercées dans le fonds sont louées au bénéficiaire qui l'exploite depuis de nombreuses ;

- que selon les dires du bénéficiaires, locataire-gérant du fonds, toutes les installations dudit fonds sont régulièrement installées, en bon état de marche et répondent aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité en vigueur ;
- qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre à l'exploitation ou à l'apport de son fonds de commerce et que celui-ci ne se trouve pas actuellement dans une zone super-protégée, au sens des lois et règlements en vigueur, susceptibles de conduire à sa disparition ou à son indisponibilité ;
- n'être à ce jour l'objet d'aucune poursuite de quelque nature que ce soit susceptible d'entraver l'exploitation du fonds apporté par la Société bénéficiaire ;
- qu'en résumé rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds apporté et à sa jouissance paisible par la Société bénéficiaire ;
- ne pas être et ne jamais avoir été en état de redressement ou de liquidation judiciaires ou de cessation des paiements ;
- ne pas être actuellement et ne pas être susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation de ses biens ;
- être à jour dans le paiement des loyers au propriétaire des locaux ;
- n'avoir reçu de la part de ce dernier aucun congé ou mise en demeure quelconque tendant à obtenir ou non la résiliation du bail.

De son côté, Monsieur Pierre LE GRIX DE LA SALLE, en sa qualité de Président de la Société bénéficiaire, déclare :

- que la Société bénéficiaire est une société française dont le siège social est en France ;
- que la Société bénéficiaire n'est pas et n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaires ou de cessation des paiements.

DROIT DE PRÉEMPTION DE LA COMMUNE

Le fonds de commerce n'étant pas situé sur une portion de territoire couverte par un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité délimité en application des articles R. 214-1 et R. 214-2 du Code de l'urbanisme, son apport ne donne pas ouverture au droit de préemption prévu par l'article L. 214-1 dudit code.

En conséquence, aucune déclaration préalable prescrite par l'article R. 214-4 du Code de l'urbanisme n'a été notifiée au maire de la commune de COGNAC où est situé le fonds

L'apport du fonds peut donc être réalisé au prix indiqué dans la déclaration préalable.

INTERDICTION DE SE RÉTABLIR

L'apporteur s'interdit de se rétablir ou de s'intéresser, directement ou indirectement, par lui-même ou par personne interposée, par voie de création ou par toute autre manière, à aucun fonds de commerce susceptible de faire concurrence en tout ou en partie au fonds présentement apporté, pendant une durée de 5 années à compter de l'entrée en jouissance de la Société bénéficiaire et dans un rayon 20 kilomètres à vol d'oiseau du fonds apporté.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes intervient la société KHEOPS SERVICES, propriétaire des locaux dans lesquels est exploité le fonds apporté, et qui déclare, après avoir pris connaissance de l'apport au droit au bail comme élément du fonds, agréer ledit apport et accepter la Société bénéficiaire en qualité de nouveau locataire.

RÉMUNÉRATION DE L'APPORT

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné évalué à 172 000 euros, il sera attribué à l'apporteur 224 actions nouvelles d'une valeur nominale de 38,11225 euros chacune, émises au prix unitaire de 765 euros, soit avec une prime d'apport de 163 462,86 euros, entièrement libérées, de la société A.A.Z NETTOYAGE, qui seront émises à titre d'augmentation de capital et réparti entre les membres de l'indivision de la manière suivante :

- A Madame Geneviève LE GRIX DE LA SALLE, la pleine propriété de 106 actions
- A Monsieur Pierre LE GRIX DE LA SALLE, la pleine propriété de 118 actions

La prime d'apport globale de 163 462,86 euros sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'assemblée générale.

Les actions nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital entièrement assimilées aux actions anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

Le droit aux dividendes de l'apporteur s'exercera pour la première fois sur les bénéfices mis en distribution au titre de l'exercice en cours à cette date de réalisation, étant précisé qu'au titre de cet exercice, le dividende global susceptible de lui revenir sera réduit prorata temporis, en raison du temps écoulé entre ladite date et la fin de l'exercice par rapport à une année entière.

Ces actions seront négociables dès la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital.

VÉRIFICATION ET APPROBATION DE L'APPORT

L'apport qui précède ne deviendra définitif qu'après réalisation des conditions suivantes :

- Etablissement d'un rapport d'un ou plusieurs commissaires aux apports contenant l'appréciation de la valeur dudit apport et les avantages particuliers éventuels,
- Approbation de l'évaluation de l'apport et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés ou par accord unanime des associés constaté dans un acte sous signature privée.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 31 octobre 2024 ; à défaut, le présent acte sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

REMISE DE TITRES

L'apporteur a remis à l'instant à la société A.A.Z NETTOYAGE, ès-qualités, qui le reconnaît :

- un exemplaire de son titre de propriété,
- un exemplaire original du bail des locaux.

DÉCLARATIONS FISCALES

Déclarations relatives à l'enregistrement.

Il sera perçu le droit proportionnel de 3 % sur la fraction de la valeur du fonds excédant 23 000 euros.

Affirmation de sincérité.

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur du fonds apporté.

Taxe sur la valeur ajoutée.

La Société bénéficiaire s'engage à soumettre à la TVA les cessions ultérieures de biens mobiliers d'investissement compris dans l'apport et à procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues à l'article 207 de l'Annexe II du Code général des impôts qui auraient été exigibles si l'apporteur avait continué à utiliser ces biens.

La Société bénéficiaire adressera une déclaration en double exemplaire rappelant le présent engagement au service des impôts dont elle relève.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour toute difficulté pouvant survenir au sujet du présent acte et de ses suites, les parties attribuent compétence exclusive au Tribunal de commerce du siège du fonds apporté.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- l'apporteur 11 rue de la pépinière, 16100 COGNAC,
- la Société bénéficiaire en son siège social indiqué en tête des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la Société bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.

Fait à COGNAC
Le 4 octobre 2024
En 4 exemplaires

L'apporteur

L'indivision BERTRAND LE GRIX DE LA SALLE
Représentée par
Mme Geneviève LE GRIX DE LA SALLE



M Pierre LE GRIX DE LA SALLE



Le bénéficiaire

La société A.A.Z. NETTOYAGE
Représentée par
M Pierre LE GRIX DE LA SALLE



Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
CHARENTE

Le 20/11/2024 Dossier 2024 00035213, référence 1604P01 2024 A 01380

Enregistrement : 4470 € Penalités : 245 €

Total liquidé : Quatre mille sept cent quinze Euros

Montant reçu : Quatre mille sept cent quinze Euros

Isabelle MANDON
Contrôleur des Finances Publiques



