Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

COMPROMIS DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE
RUEIL-MALMAISON

LES SOUSSIGNEES

AB FUNERAIRE, société par actions simplifiée au capital social de 10000 €, dont le siège social est situé au 64 AVENUE DE LA MARNE 92600 ASNIERES-SUR-SEINE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 918 463 613, représentée par M. Antoine Barbaro agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que président**.**

Ci-après dénommée l'« Acquéreur » ou le « Cessionnaire »

D'UNE PART,

ET

La société GROUPE METROPOLE FUNERAIRE, SASU au capital de 327 824 euros, ayant son siège social 47, rue Edouard Vaillant - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°879 399 905 dont la président est Madame Sandrine THIEFINE, née le 22 août 1967 à Villeneuve Saint-Georges (94), de nationalité Française, domiciliée 3, villa Alexandrine – 92100 Boulogne-Billancourt, attestant que les engagements contractés aux termes des présentes, pour le compte et au nom de la représentée sont conformes aux dispositions de l'article 1145 alinéa 2 du Code civil,

Ci-après dénommée le « Vendeur » ou le « Cédant »

D'AUTRE PART

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

DEFINITIONS

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Le Fonds » ou le « Fonds de commerce » désigneront l'ensemble des éléments cédés tels qu'énumérés et décrits ci-dessous à l'article « Objet de la convention - Désignation » , et objets de la présente cession,
- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, dans lesquels est exploité le Fonds de commerce,
- « l'Immeuble» désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
- « Le Bail » désignera ensemble les trois contrats de location portant sur les Locaux dans lesquels est exploité le Fonds de commerce,
- « Le Bailleur » désignera le propriétaire des Locaux,
- « le Vendeur » ou « le Cédant » et « l'Acquéreur » ou « le Cessionnaire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Vendeur ou le Cédant et l'Acquéreur ou le Cessionnaire pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

SOMMAIRE

LES SOUSSIGNEES **1**

DEFINITIONS **2**

SOMMAIRE **3**

PREAMBULE **5**

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION **5**

1-1. CESSION DE FONDS DE COMMERCE 5
1-2. DESIGNATION 5
1-3. LE FONDS DE COMMERCE COMPREND : 5

ARTICLE 2 - DECLARATIONS DU VENDEUR **6**

2-1 - ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS 6
2-2. ÉNONCIATION DES BAUX ET DES DROITS Y ATTACHES 6
2.2.1. Diagnostics techniques *8*
2.2.2. Conformité des installations et des Locaux au regard des normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité *8*
2.2.3. Mise en accessibilité des Locaux *8*
2.2.4. Situation du Fonds au regard des périmètres de sauvegarde du commerce *8*
2.2.5. Situation du Fonds au regard des règles d'urbanisme *8*
2-3. DECLARATION DU VENDEUR SUR LE BAIL ET SES DROITS Y ATTACHES 8
2-4. AUTRE DROIT DE PREEMPTION OU PACTE DE PREFERENCE 9
2.4.1. Droit de préférence du bailleur *9*
2.4.2. Droit de préemption de la mairie *9*
2-5. INSCRIPTIONS DE PRIVILEGE ET NANTISSEMENT 9
2-6. CHIFFRES D'AFFAIRES ET RESULTATS D'EXPLOITATION 9
2-7. CONTRATS DE TRAVAIL 10
2-8. CONTRATS LIANT LE VENDEUR 10
2-9. INSTANCES EN COURS 10
2-10. ETAT DU MATERIEL ET DES INSTALLATIONS CEDES 11
2-11. ETAT DU MOBILIER CEDE 11
2-12. SITUATION GENERALE DU FONDS 11
2-13 . LIBERATION DES LIEUX PAR LE CEDANT 12

ARTICLE 3 - DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR **12**

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE LA CESSION **13**

4-1. L'ACQUEREUR S'ENGAGE A : 13
4-2. ENGAGEMENTS DU VENDEUR : 14

ARTICLE 5 - ETAT DES LIEUX **16**

ARTICLE 6 - TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE **16**

ARTICLE 7 - PRIX DE CESSION **16**

ARTICLE 8 - PAIEMENT DU PRIX **17**

ARTICLE 9 - MARCHANDISES **17**

ARTICLE 10 - ENGAGEMENT DES PARTIES **17**

ARTICLE 11 - CONDITIONS SUSPENSIVES **17**

11-1. REALISATION D'UN AUDIT 17
11-2. OBTENTION PAR LE CESSIONNAIRE D'UNE OU PLUSIEURS OFFRES DE PRET 17

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

11-3. SIGNATURE DES BAUX COMMERCIAUX ATTACHES AU FONDS DE COMMERCE 18
11-4. INSCRIPTION 18
11-5. NON PREEMPTION DES SALARIES 19
11-6. SIGNATURE D'UN CONTRAT DE FRANCHISE ET RENOUVELLEMENT 19
11-7. CONSEQUENCE DE LA NON REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES 19

ARTICLE 12 - REDACTION ET SIGNATURE DE L'ACTE DEFINITIF 19

12-1. DEFAUT DE REALISATION RESULTANT DU CESSIONNAIRE : 19
12-2. DEFAUT DE REALISATION RESULTANT DU CEDANT : 20

ARTICLE 12 -A - SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT 20

ARTICLE 12 – B - DECES 20

ARTICLE 13 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION 20

ARTICLE 14 - DECLARATIONS PARTICULIERES 20

14-1. LE VENDEUR DECLARE : 20
14-2. DE SON COTE, L'ACQUEREUR DECLARE : 20

ARTICLE 15 – NON-CONCURRENCE, NON SOLLICIATION ET NON RE AFFILIATION 21

15.1. NON CONCURRENCE 21
15.2. NON SOLLICITATION 21

ARTICLE 16 - SEQUESTRE DU PRIX DE CESSION 21

ARTICLE 17 - DELAI DE REFLEXION 21

ARTICLE 18 - DECHARGE 22

ARTICLE 19 - AFFIRMATION DE SINCERITE 22

ARTICLE 20 - REMISE DE TITRES 22

ARTICLE 21 – FORMALITES 22

ARTICLE 22 - FRAIS - DROITS ET HONORAIRES 22

ARTICLE 23 - ABSENCE DE NEGOCIATION PAR UN INTERMEDIAIRE 22

ARTICLE 24 - OBLIGATION DE CONFIDENTIALITE 23

ARTICLE 25 - CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION 23

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE 23

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

PREAMBULE

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le Vendeur est seul propriétaire d'un Fonds de commerce de Pompes Funèbres composé d'un établissement exploité sous l'enseigne « POMPES FUNEBRES DE FRANCE » 36, rue de la Libération à RUEIL-MALMAISON (92500) dont il a la libre disposition et qu'il souhaite aujourd'hui céder.

Après une période de négociations, au cours de laquelle l'Acquéreur a pu notamment vérifier la consistance et les conditions d'exploitation du fonds de commerce, celui-ci s'est déclaré intéressé par son acquisition et les Parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités de la présente cession de fonds de commerce sous réserve de la réalisation des conditions suspensives exposées.

A ce titre, les Parties déclarent et reconnaissent qu'elles mèneront la phase précontractuelle et les échanges de bonne foi.

En outre, l'Acquéreur déclare qu'il est professionnel du secteur funéraire, titulaire de plusieurs contrats de franchise avec la société Pompes Funèbres de France.

Chacune des Parties déclare communiquer aux fins des présentes toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

1-1. Cession de fonds de commerce

Par les présentes, le Vendeur cède sous les conditions ordinaires de droit et de fait en pareille matière et aux conditions exposées ci-après, à l'Acquéreur, qui accepte, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives indiquées ci-dessous, le Fonds de commerce dont la désignation suit :

1-2. Désignation

Un Fonds de commerce de Pompes Funèbres, connu sous l'enseigne POMPES FUNEBRES DE FRANCE composé et

- exploité par la société **GROUPE METROPOLE FUNERAIRES**
- 36, rue de la Libération à RUEIL-MALMAISON (92500)

pour lequel le Vendeur est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de BOULOGNE BILLANCOURT sous le n° 879 399 905,

1-3. Le Fonds de commerce comprend :

- Le bénéfice des habilitations préfectorales délivrées par les autorités compétentes en vertu de l'article L2223-23 n° 22-92-0237 sous réserve que ces habilitations ne soient pas attachées « intuitu personae » à la société GROUPE METROPLE FUNERAIRE ou à la personne du dirigeant ;
- la clientèle, l'achalandage y attachés ;
- le droit au bail des Locaux dans lesquels le Fonds est exploité, ci-après énoncé, pour le temps restant à courir, ainsi que les droits aux renouvellements des baux ;
- le mobilier commercial, le matériel et outillage, les agencements et les installations servant à son exploitation, décrits dans un état établi entre les Parties et annexé.
- le droit à l'usage des lignes téléphoniques 01 55 94 90 00;
- le bénéfice des marchés, traités et conventions passés auprès de la clientèle sous réserve de l'acceptation des cocontractants dont un état reflétant l'avancement et l'exécution des

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

prestations sera dressé par le Vendeur et remis à l'Acquéreur préalablement à la cession définitive ;

- le bénéficie des contrats obsèques ;
- le bénéfice des contrats, marchés, traités et conventions passés avec les fournisseurs et dont un état reflétant l'avancement et l'exécution des prestations sera dressé par le Vendeur et remis à l'Acquéreur préalablement à la cession définitive ;
- le droit au bénéfice des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du Fonds de commerce, sous réserve de l'accord ou de l'agrément des autorités compétentes ;
- les marchandises en stock au jour de la constatation de la cession, selon inventaire contradictoire préalablement établi et chiffré par les Parties choisi d'un commun accord par les Parties, seront reprises par l'Acquéreur ; elles seront réglées selon le prix et les modalités déterminées ci-après et feront l'objet d'une facture séparée soumise à TVA.

Les Parties s'engagent à organiser le transfert des habilitations nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce.

Et plus généralement, tous les éléments corporels et incorporels composant le Fonds et nécessaires à son exploitation, ainsi, au surplus, que le Fonds existe, s'étend, se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, dans son état actuel et dans l'état où il se trouvera lors de constatation de le cession si elle se réalise, le Cessionnaire déclarant le connaître parfaitement pour l'avoir vu et visité en vue des présentes et avoir eu accès à toute information qu'il a jugé utile de connaître et avoir eu connaissance des éléments le composant, des éléments comptables et financiers et autres documents permettant d'en établir la valeur, le Vendeur déclarant de son côté, avoir donné libre accès à l'Acquéreur à tout élément indispensable à la parfaite connaissance du fonctionnement et de l'exploitation du Fonds et s'engageant à fournir à l'Acquéreur durant la validité des présentes, à toute information que ce dernier pourrait requérir au sujet du fonctionnement et de l'exploitation du Fonds et de ces éléments.

Les Parties s'engagent à la signature d'un contrat de franchise qui sera signé entre les Parties lors de la réitération définitive de la présente cession.

ARTICLE 2 - DECLARATIONS DU VENDEUR

2-1 - Origine de propriété du Fonds

Le Cédant déclare que le Fonds de Commerce lui appartient pour l'avoir créé le 2 novembre 2022.

2-2. Énonciation des baux et des droits y attachés

Les locaux dans lesquels est exploité le Fonds de Commerce sont régis par les éléments suivants :

SCI 65 Société Civile immobilière dont le siège social est sis : 22 rue Lavoisier 92000 NANTERRE, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 499 965 317 Représentée par Monsieur HADJEZ Philippe, son Gérant dûment habilité aux fins des présentes.

Le Cessionnaire déclare avoir visité à plusieurs reprises l'immeuble dont dépendent les locaux où est exploité le fonds de commerce loué et en connaître parfaitement les caractéristiques. Il déclare en conséquence prendre les locaux dont il s'agit dans l'état matériel et juridique où ils se trouvent, sans pouvoir ultérieurement exercer quelque recours que ce soit à ce titre à l'encontre du propriétaire. Il dispense le rédacteur de l'acte de lui rapporter plus amplement la description des locaux loués.

Le bail a été conclu sous diverses charges et conditions, dont les principales sont ci-après rappelées.

Les lieux loués sont à usage commercial et pour l'exercice de l'activité suivante : POMPES FUNEBRES MARBRERIE.

Le bail a été consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives ayant commencé à courir le 2 NOVEMBRE 2022 pour se terminer le 1er AVRIL 2031, moyennant un loyer mensuel en principal de 2.200 € H.T/H.C (DEUC MILLE DEUX CENTS EUROS HORS TAXES HORS

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

CHARGES), payable mensuellement à terme d'avance au plus tard le 1er de chaque trimestre au domicile élu du BAILLEUR ou du mandataire qu'elle désignera.

Une provision pour charges et une provision de taxe foncière/enlèvement des Ordures Ménagères seront appelées en même temps que le loyer, soit :

- Provision charges: 95 €/MOIS (QUATRE VONGT QUINZE EUROS).

Le loyer du bail sera soumis à un mécanisme d'indexation annuelle au 1er novembre de chaque année et pour la première fois le 1er novembre 2023, qui ne pourra en aucun cas être confondu avec la révision légale des loyers prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

Le loyer sera indexé, à la hausse ou à la baisse, selon les évolutions de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), en fonction de l'augmentation constatée entre l'Indice des Loyers Commerciaux du premier trimestre 2022 (120,61), dit indice de base, et l'indice du premier trimestre de chaque année échue, dit indice de référence

L'indexation interviendra tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail, de plein droit et sans formalité préalable.

Cette indexation, qui aura lieu pour la première fois le 1 er novembre 2023, prendra effet à compter de cette date.

Lors de la signature du bail, le propriétaire a versé un dépôt de garantie d'un montant SIX MILLE SIX CENTS EUROS (6.600 €) à titre de dépôt de garantie correspondant à TROIS MOIS DE LOYER.

Ce dépôt de garantie est révisable dans les mêmes conditions que le loyer.

Le loyer mensuel à la date des présentes est de 2.381,40 euros HT, outre une provision sur charges de 95 euros HT.

Le montant du dépôt de garantie versé entre les mains du BAILLEUR s'élève à ce jour à la somme de 6 600 €).

En outre, à la date de signature du présent bail commercial, Le locataire a réglé au bailleur un d'entrée d'un montant de vingt mille euros (20 000 euros) sous la forme d'une indemnité contrepartie de la dépréciation de la valeur des locaux.

Aux termes du bail (article 22)

> « *Il ne pourra céder son droit au bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, à charge alors de rester garant et répondant solidairement du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément préalable et écrit du bailleur appelé à concourir à l'acte dans les conditions du présent article. Dans le cas d'une cession ou d'un apport à une société à responsabilité limitée, le ou les garants de cette société seront conjointement et solidairement responsables vis-à-vis du Bailleur. (…)*
>
> *Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de cession ou d'apport 15 jours avant la date effective de signature de celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception, à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession ou de l'apport dont une expédition ou un exemplaire original enregistré devra être signifié, selon les dispositions de l'article 1690 du Code civil, dans un délai de 15 jours, sans frais, au Bailleur pour lui service de titre exécutoire.*»

Le bail a été conclu sous diverses autres charges et conditions que les parties se dispensent ici de relater, en ayant parfaite connaissance, le cessionnaire déclarant avoir eu copie du bail.

Le propriétaire déclare et certifie en outre :

- qu'il n'est dû aucun arriéré de loyers, charges, taxes ou accessoires au BAILLEUR exigible à la date de ce jour ;

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

- qu'il restera seul responsable du paiement de tout loyer, charges et accessoires dont l'origine serait antérieure à la date d'effet de la location-gérance ;
- que le droit au bail faisant partie du fonds de commerce donné en location-gérance n'a fait l'objet d'aucune notification de résiliation ni qu'aucune assignation en acquisition de clause résolutoire n'a été délivrée à ce jour ;
- qu'aucune sommation ou mise en demeure d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail n'a été délivrée à ce jour par le BAILLEUR avec lequel il n'existe aucun différend ;
- qu'aucune sous-location, location-gérance, ou droit d'occupation n'a été consenti pour les lieux objets des présentes et ne l'a jamais été ;
- et que d'une manière générale, le droit au bail n'a été l'objet, de son chef, d'aucun empêchement, ni d'aucune restriction d'ordre légal ou contractuel, pouvant faire obstacle aux présentes, rien ne s'opposant à la location-gérance projetée et que le bénéficiaire aura la paisible jouissance des locaux, objets du présent compromis.

2.2.1. Diagnostics techniques

Sont annexés au Baux ci-dessus décrit :

- Plan de prévention des risques technologiques, naturels et prévisibles
- Plan de prévention des risques inondation

2.2.2. Conformité des installations et des Locaux au regard des normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité

Le Cédant déclare que les installations attachées au Fonds ont été régulièrement installées et répondent aux normes et réglementations d'hygiène, de sécurité et de salubrité en vigueur et qu'à sa connaissance, les Locaux sont conformes aux normes d'hygiène, de salubrité, de sécurité et d'accessibilité en vigueur au regard de la catégorie de l'établissement.

Enfin, le Cédant déclare qu'à sa connaissance, aucune mesure visant au déclassement du Fonds, ni aucun avis d'exécution de travaux pour conserver la classification actuelle ne lui ont été notifiés.

2.2.3. Mise en accessibilité des Locaux

Le Cédant déclare avoir fait son affaire personnelle des travaux d'accessibilité prescrits par la réglementation en vigueur ou non obligatoire au moment de la cession.

Le Cédant déclare qu'au jour du présent compromis il est en règle avec ses obligations et n'a fait l'objet d'aucune mise en demeure de se conformer à la réglementation.

2.2.4. Situation du Fonds au regard des périmètres de sauvegarde du commerce

Le Cédant informera le Cessionnaire de la situation du Fond au regard d'un périmètre de sauvegarde du commerce.

2.2.5. Situation du Fonds au regard des règles d'urbanisme

Une Note de Renseignement d'Urbanisme (NRU) couvrant la zone dans laquelle le Fonds est exploité sera demandée à l'initiative du Vendeur, dans les 8 jours des présentes, ainsi qu'il est prévu ci-dessous au titre des conditions suspensives.

2-3. Déclaration du Vendeur sur le Bail et ses droits y attachés

Le Vendeur déclare en outre :

- qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer, charges , taxes ou accessoires au Bailleur ;
- qu'aucun droit d'occupation, même au-devant des lieux loués, ni aucune sous-location n'ont été consentis ;

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

- qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspécialisation, ;
- qu'aucune infraction aux clauses et conditions du Bail n'a été commise, susceptible de permettre au Bailleur d'en refuser le renouvellement, sans payer l'indemnité d'éviction ;
- qu'il n'existe aucun litige avec le bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du Bail ni aucune procédure en cours de résiliation du Bail ;
- qu'il n'existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer ;
- qu'il a parfaitement rempli ses obligations d'entretien et de menues réparations à l'intérieur des Locaux, conformément à ses obligations décrites au Bail ;
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des obligations du Vendeur, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le Bailleur ;
- qu'à sa connaissance, la capacité juridique des personnes ayant consenti le Bail ouvre droit au renouvellement ou au paiement de l'indemnité d'éviction ;
- qu'il n'est pas porté à sa connaissance que les Locaux aient fait l'objet d'une mesure ou d'un projet de réquisition, d'interdiction d'occuper ou d'expropriation ;
- que le Fonds a fait l'objet d'une exploitation effective et continue depuis plus de trois ans.

2-4. Autre Droit de préemption ou Pacte de préférence

2.4.1. Droit de préférence du bailleur

Le cédant déclare qu'il existe un droit de préférence du Bailleur qui doit s'exercer dans les conditions prévues à l'article 11.2. du bail et dans un délai d'un mois avant la date de cession définitive du Fond de commerce cédé.

2.4.2. Droit de préemption de la mairie

Le fonds de commerce étant situé dans un périmètre de sauvegarde du commerce, délimité par la commune de RUEIL-MALMAISON la présente cession est soumise à la condition suspensive de la purge du droit de préemption de la commune, conformément aux dispositions du présent acte (CONDITIONS SUSPENSIVES)

2-5. Inscriptions de Privilège et nantissement

L'état des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de BOULOGNE-BILLANCOURT, au 30 mai 2025, révèle que le Fonds de commerce n'est grevé d'aucune inscription.

2-6. Chiffres d'affaires et Résultats d'exploitation

Le Vendeur déclare que les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation du Fonds ont été les suivants :

ANNEE	CHIFFRE D'AFFAIRES	RESULTATS D'EXPLOITATION Hors frais de communication, référencement et frais généraux communs à GMF
Du 01/01/2025 au 31/05/2025	65.650 €	
Du 01/01/2024 au 30/12/2024	201.274 €	1.282 €
Du 01/01/2023 au 30/12/2023	236.157 €	41.314 €

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

Le Vendeur s'engage conformément à l'article L. 141-2 du Code de commerce, à remettre à l'Acquéreur, lors de la signature de l'acte de cession définitive, le relevé des chiffres d'affaires HT mensuels pour la période s'étendant du début de l'exercice social en cours jusqu'au mois précédent la date de transfert de propriété du Fonds.

La comptabilité du Cédant est tenue par :

Cabinet In Extenso

Kalifornia - 15 boulevard Gabriel Peri – CS 60047

92 246 Malakoff cedex

A ce sujet, le Cédant déclare et certifie :

- que les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation ci-dessus énoncés se rapportent uniquement à l'exploitation du fonds de commerce présentement cédé. Les chiffres sus-énoncés ont été fournis par la Société d'Expertise-Comptable susnommée, ainsi qu'il résulte d'un projet d'attestation, ci-annexée.

Le Vendeur déclare qu'il n'accomplira, dans le cadre de ses activités professionnelles relatives à la présente cession, aucune démarche ni acte anormaux ou exceptionnels et qu'il exercera lesdites activités de manière habituelle jusqu'à la réalisation de la cession.

Le Cédant déclare dépendre pour ses déclarations du Centre des impôts suivant :

SIE BOULOGNE BILLANCOURT

115 BRD JEAN JAURES

92 104 BOULOGNE BILLANCOURT

2-7. Contrats de travail

Le Cédant déclare qu'il existe à ce jour UN (1) salarié attachés au fonds cédé, dont la liste, la copie des contrats de travail et des derniers bulletins de paie sont annexées aux présentes :

> Monsieur Karim AIT MEDDOUR de nationalité française, Demeurant: 6, rue de Villiers - Appartement 107 - 93100 MONTREUIL N° de sécurité sociale : 1 86 06 02 722 018 96, Né le 3 Juin 1986 à SOISSONS (02), engagé en contrat à durée indéterminée (CDI) en qualité de CONSEILLER FUNERAIRE, niveau 4.2, tel que prévu à la Convention Collective des Pompes Funèbres, percevant un salaire brut mensuel de 2.200 euros, outre diverses primes.

Le Cédant précise que la Convention collective nationale applicable est la convention collective des Pompes Funèbre POMPES FUNUBRES (IDCC 759)

Le Cédant déclare en outre qu'il n'a été conclu aucune convention de portée générale ou particulière dérogeant aux dispositions de la convention collective qui n'aurait pas été portée par écrit à la connaissance du Cessionnaire, et que les régimes de retraite et de prévoyance auxquels est affilié le personnel sont ceux communiqués au Cessionnaire.

2-8. Contrats liant le Vendeur

La liste des contrats liant le Vendeur est communiquée à Cessionnaire au plus tard au jour de la signature du présent compromis. Il en est dressé une liste annexée au présent acte.

L'Acquéreur et le Vendeur collaboreront pour organiser le transfert de contrats que l'Acquéreur souhaite reprendre.

2-9. Instances en cours

Le Cédant déclare qu'il n'existe aucun pré-contentieux, ni mise en demeure ni aucun litige tant en demande qu'en défense.

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

2-10. Etat du matériel et des installations cédés

Le Cédant déclare que tout le matériel et les installations sont en bon état de fonctionnement, à l'exception des matériels et installations qui seront listées par les parties.

Le Cédant s'oblige à entretenir et conserver ce matériel et ces installations de telle sorte que lors du transfert de propriété du Fonds, ils soient en bon état de fonctionnement.

Il s'oblige à indiquer au Cessionnaire lors de la régularisation de l'acte de cession, tout dysfonctionnement apparu ou toute mise hors service de ce matériel et de ces installations.

Dans l'hypothèse où un ou des matériels ou installations serai(en)t mis(es) hors service, le Cédant s'oblige à procéder à son ou ses remplacement(s) à l'identique.

2-11. Etat du mobilier cédé

Le Cédant déclare que tout le mobilier est en bon état d'usage.

Le Cédant s'oblige à entretenir et conserver ce mobilier de telle sorte que lors du transfert de propriété du Fonds, il soit en bon état.

Il s'oblige à indiquer au Cessionnaire lors de la régularisation de l'acte de cession, toute détérioration ou destruction survenue à ce mobilier.

Dans l'hypothèse où un ou des mobiliers serai(en)t mis(es) détruit(s), le Cédant s'oblige à procéder à son ou ses remplacement(s) à l'identique.

2-12. Situation générale du Fonds

Le Vendeur déclare :

- avoir la libre disposition et la pleine propriété du Fonds de commerce et de tous les éléments le composant dont aucun n'est saisi, nanti sous réserve de ce qui est rappelé à l'article «Déclarations du Vendeur — Inscriptions de privilège et nantissement ci-après, confisqué ou susceptible de l'être.

Si des inscriptions ou privilèges de nantissements ou droits quelconques au profit de tiers venaient à se révéler, le Vendeur s'engage à en rapporter mainlevée à ses frais.

- qu'il n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner une confiscation ou une mise des biens sous séquestre et qu'il n'existe aucune interdiction judiciaire, administrative ou autre tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du Fonds ou sa cession ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiements, ni ne fait l'objet d'une mesure de sauvegarde de justice, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- que le Fonds de commerce ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation ;
- que le Fonds a toujours été et sera jusqu'au jour de la signature de l'acte définitif exploité de façon normale afin de le maintenir en activité et que toutes les activités présentement exercées dans le Fonds de commerce sont exploitées depuis plus de trois ans et en conformité avec les obligations découlant du Bail ;
- qu'il n'est dans aucun des cas prévus par les lois et règlements pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du Fonds de commerce ;

Le Vendeur s'engage à révéler à l'Acquéreur toute circonstance et tout fait important survenus à ce jour pendant l'exploitation du Fonds ainsi que tout fait qui pourrait intervenir avant la signature de l'acte définitif.

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

- qu'aucun des éléments composant le fonds de commerce n'a été prêté ou loué au Vendeur, déposé par un tiers à titre onéreux ou gratuit ni ne fait l'objet d'une clause de réserve de propriété.
- que le Fonds n'a fait jusqu'à ce jour l'objet d'aucune promesse de vente émanant du Vendeur qui serait en cours de validité à ce jour à l'exception des présentes ;
- qu'il n'a jamais été poursuivi, et à sa connaissance, non plus qu'aucun ancien propriétaire ou exploitant du Fonds, ni aucun responsable de son exploitation, pour infraction à la réglementation économique ou autres ;

D'une manière générale, le Vendeur déclare que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du Fonds, et à la jouissance paisible par l'Acquéreur si la vente se réalise.

Enfin, le Vendeur déclare :

- qu'il a répondu dans la limite de ses connaissances et des informations qu'il détient à toutes les interrogations de l'Acquéreur.
- qu'il a fourni au Cessionnaire toute information en lien direct avec le Fonds, les activités, l'exploitation, le Bail et son exécution, les Locaux et l'Immeuble, leur état, leur environnement, les transformations et les travaux qui ont eu lieu à sa connaissance, l'entretien nécessaire, le matériel et les agencements, leur état, les justificatifs d'entretien et de réparation, le personnel et de manière générale toute information qui pouvait être déterminante à son consentement et que légitimement il pouvait ignorer.

2-13 . Libération des lieux par le Cédant

Le Cédant devra avoir libéré les lieux et procédé à l'enlèvement de tout mobilier et matériel personnel au plus tard à la date de signature de l'acte de cession.

ARTICLE 3 - DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

L'Acquéreur déclare en ce qui le concerne :

- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'acquisition du Fonds et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ;
- que préalablement à la signature des présentes, tous les renseignements utiles lui ont été donnés en ce qui concerne les conditions d'exploitation du Fonds de commerce et qu'il a reçu du Vendeur toute réponse à ses interrogations ;
- que tous les renseignements utiles lui ont été donnés en ce qui concerne les conditions d'exploitation du Fonds de commerce ;
- Connaître les conditions d'exploitation du Fonds de commerce et des Locaux, après les avoir examinées en vue de l'acquisition de ce Fonds.

L'Acquéreur déclare, expressément, avoir préalablement à la signature des présentes, examiné la comptabilité, avoir pris connaissance des pièces locatives et des conditions de location, s'être rendu compte de l'état des lieux et de celui des éléments corporels du Fonds de commerce ;

Il déclare qu'il a reçu toute information et tout renseignement utile en lien direct avec le Fonds, son exploitation, le Bail et son exécution, les Locaux, leur état, leur environnement, les transformations et les travaux qui ont eu lieu à la connaissance du Vendeur, l'entretien nécessaire, reconnaissant en règle générale s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du Fonds de commerce préalablement aux présentes ;

Il déclare également

- avoir son siège social en France et posséder la qualité de résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger actuellement en vigueur ; que la

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

personne morale ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution, n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, ni ne fait l'objet d'une mesure de sauvegarde de justice, redressement ou liquidation judiciaires ou cessation des paiements.

- qu'il n'est frappé par aucune cause d'incapacité.
- que le dirigeant a les capacités et aptitudes professionnelles les habilitations nécessaires à l'exploitation du Fonds.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE LA CESSION

La cession, si elle se réalise, aura lieu aux garanties, charges et conditions ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière et notamment à celles ci-après stipulées que les parties s'obligent à exécuter et accomplir :

4-1. L'Acquéreur s'engage à :

- Prendre les Locaux, le Fonds de commerce, les agencements et installations, le matériel, les meubles et objets mobiliers servant à son exploitation, ainsi que tous les éléments le composant et les accessoires en dépendant, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit, sous réserve toutefois des déclarations du Vendeur sur l'état du Fonds et des Locaux, des agencements, installations, mobiliers et matériels.
- Acquitter à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions, droits et autres charges de toute nature, auxquels le Fonds et son exploitation peuvent et pourront donner lieu, quand bien même ces impositions et taxes seraient encore au nom du Vendeur.
- Acquitter à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, la Contribution Foncière des Entreprises (CFE) à laquelle le Fonds peut et pourra être assujetti, quand bien même cette contribution serait émise au nom du Vendeur.
- Procéder à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure et acquitter le montant de cette contribution.
- Continuer ou résilier à ses frais les assurances concernant le Fonds de commerce. Toutefois et conformément à l'article 19 de la loi du 13 juillet 1930, il aura la faculté de résilier les polices et de les remplacer par de nouvelles polices garantissant les mêmes risques ;
- Continuer ou résilier à ses frais les contrats et abonnements souscrits auprès des différents prestataires ou compagnies concessionnaires, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone, ainsi que tout contrat passé relativement à l'exploitation normale du Fonds de commerce.
- Faire son affaire personnelle de tous contrats et abonnements souscrits auprès des différents prestataires ou compagnies concessionnaires, notamment pour l'eau, l'électricité et le téléphone, ainsi que tout contrat passé relativement à l'exploitation normale du Fonds de commerce et faire opérer la mutation à son nom ou procéder à la résiliation, dans le plus bref délai
- Exécuter aux lieu et place du Vendeur à compter de la date de transfert de propriété du Fonds, toutes les charges et conditions du Bail, payer les loyers, taxes, charges et accessoires et les prestations de toute nature relatifs au Bail à leurs échéances exactes.
- Satisfaire et se conformer à tous les règlements et charges de Ville et de Police auxquels le Fonds de commerce est ou peut être assujetti.

A cette occasion, lors de la signature de l'acte de cession, il sera établi entre les Parties, un compte prorata. Dans le cas où ce compte prorata ne pourrait être établi le jour de la signature de l'acte de

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

cession, les Parties indiqueront dans l'acte de cession qu'elles procéderont ultérieurement à l'établissement de ce compte prorata et régleront entre elles les sommes dues à l'une ou l'autre, en s'obligent irrévocablement. A chaque fin de trimestre civil, un point sera effectué entre les Parties sur les comptes prorata et un règlement interviendra par la Parties débitrice de l'autre et ce jusqu'à apurement desdits comptes.

Pour les impositions, contributions ou taxations ainsi que pour toute charge dont le montant exact ne serait pas encore fixé à la signature de l'acte de cession, il sera établi ultérieurement, entre les Parties qui s'y obligent, pour chaque imposition ou charge un compte prorata.

Concernant la Contribution Economique Territoriale (CET), il est expressément convenu que la Contribution Foncière des Entreprises (CFE), si elle due, sera répartie au prorata temporis entre les Parties. Un prorata sera effectué à la Date de Réalisation, à titre définitif et forfaitaire, en prenant pour base les derniers avis d'imposition reçus à cette date.

Pour la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) chacune des Parties procédera à sa propre déclaration et fera son affaire personnelle du paiement de cette contribution.

Pour les dépôts de garantie tels que prévus aux Bail,

- l'Acquéreur versera entre les mains du Vendeur la somme de 6 600 € représentant le montant de ce dépôt de garantie ;

concomitamment à la présente cession.

Poursuivre à compter de la date de transfert de propriété du Fonds, les contrats de travail attachés au Fonds figurant en annexe, conformément aux dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail, avec tous les droits et obligations y attachés, et régler au personnel, prorata temporis à compter de cette même date, l'intégralité des rémunérations, droits à congés payés, treizième mois, droits acquis et autres primes et avantages accordés aux salariés supporter toutes les charges sociales y liées, dès lors que leur date d'exigibilité sera postérieure à la date de transfert de propriété du Fonds.

Tout passif né des contrats de travail non déclaré mais existant à la date de signature de l'acte de cession (qu'il soit alors ou non exigible) et qui se révélerait ultérieurement mais dont l'origine serait antérieure à cette date sera de convention expresse à la charge du Vendeur.

Régler les frais, droits, taxes et honoraires de son propre Conseil, en dehors des frais, droits et honoraires de séquestre, répartition, mainlevées d'inscriptions, consignations et radiations, qui demeureront à la charge du Vendeur.

4-2. Engagements du Vendeur :

Jusqu'à la signature de l'acte définitif,

- A ne conférer aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur le Fonds.
- A n'apporter aucune modification au Fonds et à poursuivre son exploitation dans les conditions normales et habituelles.
- A conserver les éléments qui le composent dans leur état présent.
- A n'y faire aucun travaux, sauf les travaux de réparation et d'entretien courant.
- A entretenir les Locaux en bon état de réparation et d'entretien.
- A entretenir les agencements, installations, matériels et mobiliers en bon état de réparation et d'entretien de telle sorte que l'Acquéreur trouve lors de son entrée en jouissance ces agencements, installations, matériels et mobiliers en bon état de fonctionnement.
- A informer l'Acquéreur de tout événement important qui pourrait survenir dans les Locaux, sur les agencements, installations, matériels et mobiliers, dès sa survenance.
- A n'employer au jour de la prise de possession fixée, nulles autres personnes, sauf remplacement à conditions identiques, que celles dont les noms, prénoms, fonction,

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

rémunération annuelle actuelle et ancienneté dans l'établissement, figurent ci-dessus en annexe des présentes.

- A ne porter aucune modification aux contrats de travail existants.
- A ne pas consentir d'augmentation de salaires, d'avantages et autres, à ne procéder à aucune création de poste, sauf accord exprès et préalable de l'Acquéreur.
- A supporter, prorata temporis, jusqu'à la date de transfert de propriété du Fonds au profit de l'Acquéreur, la part des salaires, congés légaux, primes, treizième mois, droits acquis et avantages, indemnités et dommages-intérêts éventuels liés aux contrats de travail des salariés attachés au Fonds, ainsi que les charges sociales afférentes. Il est expressément convenu que tout passif né des contrats de travail non déclaré mais existant à la date de régularisation de l'acte de cession (qu'il soit alors ou non exigible) qui se révélerait ultérieurement mais dont l'origine serait antérieure à cette date, sera de convention expresse à la charge du Vendeur. En conséquence, le Vendeur devra le régler à l'Acquéreur sur justificatifs dans les 30 jours de la demande de l'Acquéreur. Ce passif pourra se compenser de plein droit et sans formalité avec toutes sommes éventuellement dues par l'Acquéreur au Vendeur au titre de la cession.

Préalablement à la signature de l'acte de cession définitive,

- A mettre à disposition de l'Acquéreur suffisamment à l'avance avant la date de signature de l'acte de cession, les livres de comptabilité se référant aux dernières années d'exploitation, afin de lui permettre de les examiner.

En outre, le Vendeur reconnaît son obligation ultérieure, en cas de cession du Fonds, de tenir à disposition de l'Acquéreur ses livres de comptabilité, durant les trois années suivant la date d'entrée en jouissance.

- A prêter son concours pour l'établissement de l'état des lieux de sortie des Locaux devant être dressé en présence du Bailleur ou de son mandataire et à défaut par un huissier de justice.

Lors de la signature de l'acte de cession définitive,

- A remettre à l'Acquéreur, conformément à l'article L 141-2 du Code de commerce, le relevé des chiffres d'affaires HT mensuels pour la période s'étendant du début de l'exercice social en cours jusqu'au mois précédent la date de transfert de propriété du Fonds.

Et de manière générale,

- A garantir dans les termes des articles 1641, 1642, 1643, 1644 1645 et 1646 du Code civil l'exactitude des énonciations qu'il a faites et fera lors de la cession définitive et notamment concernant l'origine de propriété, les éléments composant le Fonds, les charges et obligations éventuelles grevant le Fonds de commerce, les chiffres d'affaires et résultats commerciaux
- A supporter tous loyers, impôts, taxes, contributions et charges de toute nature concernant le Fonds se rattachant à la période antérieure à la date d'entrée en jouissance.
- A procéder à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période antérieure de transfert de propriété du Fonds et acquitter le montant de cette contribution.
- A résilier préalablement à la date de transfert de propriété du Fonds, à ses frais, tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous exploitants précédents avec les fournisseurs ou clients ou pour tous objets particuliers et spéciaux, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre l'Acquéreur à l'exception toutefois des contrats qui seront expressément repris par l'Acquéreur lors de la cession définitive et dont la liste figure en annexe.
- Conformément aux clauses du bail et des dispositions de l'article L 145-16-2 du Code de commerce, la société GROUPE METROPOLE FUNERAIRE demeurera garant et répondant

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

solidaire de l'Acquéreur ainsi que de tous les Acquéreurs successifs à l'égard du Bailleur, pour le paiement du loyer et l'exécution des clauses, charges et conditions du Bail pendant une durée de trois ans à compter de la date de transfert de propriété du Fonds.

- A s'interdire expressément pour une durée de cinq (5) années entières et consécutives à compter de la date de transfert de propriété du Fonds, de s'intéresser directement ou indirectement, même comme associé commanditaire, à l'exploitation d'une activité de même nature que celle du Fonds ou susceptible de lui faire concurrence, sur la commune de RUEIL MALMAISON.
- A libérer les lieux pour la date d'entrée en jouissance de l'Acquéreur prévue, et les faire libérer de tous occupants de son chef.
- A procéder pour cette date à l'enlèvement de tout mobilier ou matériel personnel.
- A signer tous avenants de transfert des contrats repris par l'Acquéreur et notamment ceux relatifs aux polices d'assurance, aux abonnements d'électricité et prêter son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique portant les n° d'appel de l'établissement cédé et à les accès internet profitent à son successeur ;
- A supporter tous les frais et honoraires de séquestre, de mainlevée, radiation, consignation, et répartition du prix de la cession ainsi que tous les frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale.
- Il supportera également les honoraires de son propre Conseil.

ARTICLE 5 - ETAT DES LIEUX

Les Parties se dispensent de l'établissement d'un état des lieux à la date de signature de l'acte, les locaux étant jugé dans un état satisfaisant par l'Acquéreur à l'exception des travaux liés au dégât des eaux dans le local de Boulogne pour lesquels le Vendeur assurera une remise en état à ses frais.

ARTICLE 6 - TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE

L'Acquéreur sera propriétaire du Fonds de commerce et en aura la jouissance à compter de la date de signature de l'acte de cession définitif.

Les « convois » et commandes conclues jusqu'à la veille de la date d'entrée en jouissance resteront acquis au Cédant qui assurera le règlement des sous-traitants et prestataires extérieurs pour la réalisation des obsèques et livraison desdites commandes ; l'Acquéreur remettra au Cédant tout règlement reçu à ce titre.

Les « convois » et commandes conclues à compter de la date d'entrée en jouissance reviendront au Cessionnaire qui assurera le règlement des prestataires extérieurs pour la réalisation des obsèques et livraison desdites commandes ; le Cédant remettra au Cessionnaire tout règlement reçu à ce titre.

Concernant les ventes de monuments funéraires tous les devis de commande de monuments signés par les familles jusqu'à la veille de la date d'entrée en jouissance resteront acquis au Cédant qui assurera le règlement des sous-traitants et prestataires extérieurs pour la réalisation des monuments. L'Acquéreur remettra au Cédant tout règlement reçu à ce titre pour autant que les monuments aient été livrés et réceptionnés.

Le Cédant garantit le Cessionnaire contre toutes réclamations, oppositions relatives aux monuments, émanant de tout tiers invoquant la violation d'un droit quelconque, et notamment contre toute action relative aux vices cachés ou toute action mettant en œuvre en garantie décennale intentée par tout tiers. Le vendeur en supportera tous les frais et dommages-intérêts y afférent.

Un état des commandes est dressé et signé entre les parties ce jour.

ARTICLE 7 - PRIX DE CESSION

Si la vente se réalise, elle aura lieu moyennant le prix de CENT TRENTE SIX MILLE CINQ CENTE EUROS (136.500) €).

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

La ventilation de ce prix sera effectuée lors de la signature de l'acte définitif.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 136.500 euros s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour la somme de : 108.300 euros
- aux éléments corporels pour la somme de : 28.200 euros

ARTICLE 8 - PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente du Fonds de commerce stipulé ci-dessus est payé selon les conditions exposées à l'article ci-dessous « CONDITIONS SUSPENSIVES » et sera versée le jour de la signature de l'acte de cession, par chèque de banque à l'ordre du séquestre désigné.

ARTICLE 9 - MARCHANDISES

Les marchandises loyales et marchandes se trouvant dans le Fonds au jour du transfert de propriété, seront reprises par l'Acquéreur. Ces marchandises seront décrites et estimées, suivant inventaire établi contradictoirement entre les Parties.

Cet inventaire devra être établi au plus tard la veille du jour de signature de l'acte de cession.

Elles feront l'objet d'une facture séparée.

Les conditions des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts n'étant pas réunies, la vente des marchandises sera soumise à TVA au taux de 20%.

Elles seront réglées en sus du prix ci-dessus, de la manière suivante :

Le prix des marchandises sera payé ce jour par l'Acquéreur au Vendeur, le jour de la signature de l'acte de cession, au comptant, au moyen d'un chèque.

ARTICLE 10 - ENGAGEMENT DES PARTIES

Les Parties déclarent expressément qu'il est de leur volonté formelle que la mutation de propriété du fonds de commerce s'opère par la signature du présent acte de vente définitif et le versement du prix et des droits d'enregistrement par le Cessionnaire.

ARTICLE 11 - CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est subordonnée à la réalisation dans les délais indiqués, des conditions suspensives suivantes.

11-1. Réalisation d'un audit

En sus des échanges et communications de documents préalablement à la signature de la promesse de cession, l'Acquéreur pourra réaliser un audit.

11-2. Obtention par le Cessionnaire d'une ou plusieurs offres de prêt

L'Acquéreur soumet expressément la réalisation de la cession projetée à l'obtention d'une ou plusieurs offres de prêt permettant de financer partiellement le prix d'acquisition, d'un montant de 103 241 euros, pour une durée de 84 mois et moyennant un taux d'intérêt maximum, hors assurance, de 4% l'an éventuellement garantis par un nantissement du fonds, à l'exclusion de toute autre garantie personnelle devant émaner de personnes physiques.

Étant précisé que le plan de financement de l'Acquéreur est le suivant :

- Prix d'acquisition : 136 500 euros
- Stocks : 3 500 euros
- Frais et droits : 11 691 euros
- Commission d'intermédiaire : 0 euros

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

- Travaux, aménagements envisagés : 0 euros
- Remboursement dépôt de garantie non financé par emprunt : 6 600 euros
- TOTAL = 158 291 euros

Emprunt bancaire : 103 241 euros

Crédit vendeur : 12 730 euros

Le solde ainsi que les frais et honoraires revenant à l'Acquéreur : Apports de l'Acquéreur

A cet effet, l'Acquéreur s'oblige à déposer des dossiers de demande de prêt, auprès de 2 banques ou établissements financiers de son choix mais différents, dans le délai de 15 jours ouvrables à compter de la date de signature des présentes et à justifier de ces dépôts à première demande du Vendeur.

L'Acquéreur devra suivre l'étude de son dossier, effectuer toutes les diligences nécessaires pour fournir aux établissements bancaires sollicités les documents et dossiers nécessaires à la mise en place du prêt, accepter éventuellement toute surprime d'assurance et d'une manière générale, devra faire tout son possible pour obtenir le ou les offres définitives de prêt(s) aux conditions ci-dessus définies.

En cas de refus des établissements bancaires d'accorder le prêt, l'Acquéreur devra justifier de toutes les diligences accomplies.

Cette condition devra être réalisée au plus tard le 15 septembre 2025.

Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que l'Acquéreur aura reçu une ou plusieurs offre(s) définitive(s) de prêt ou encore au moins une attestation émanant d'une banque ou d'un établissement de crédit justifiant de son accord pour consentir le prêt sollicité, remplissant les caractéristiques indiquées ci-dessus.

De même, cette condition sera réputée être réalisée en l'absence de toute information d'obtention ou de refus des prêts sollicités, portée à la connaissance du Vendeur dans les délais et formes requis ci-dessous.

L'Acquéreur déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que : *« La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement ».*

L'Acquéreur informera le Vendeur de la réalisation de cette condition suspensive, en lui adressant un courrier recommandé avec accusé de réception, dans les 7 (sept) jours ouvrables de la réception de l'offre ou des offres définitive(s) de prêt et au plus tard dans les 15 (quinze) jours ouvrables suivant le délai fixé pour la réalisation de cette condition.

L'Acquéreur informera le Vendeur de la non réalisation de cette condition suspensive, en lui adressant la justification de ces refus, par courrier recommandé avec accusé de réception, dans les 7 (sept) jours de la réception des refus des prêts sollicités et au plus tard dans les 15 (quinze) jours ouvrables suivant le délai fixé pour la réalisation de cette condition.

En cas de non obtention par l'Acquéreur du ou des prêts nécessaire(s) au financement du prix, les Parties seront déliées de toute obligation l'une envers l'autre, sans indemnité de part ni d'autre, à l'exception de l'obligation de confidentialité des informations et documents échangés entre elles qui subsistera sans limitation de durée au-delà des présentes.

11-3. Signature des baux commerciaux attachés au fonds de commerce

Les baux commerciaux ne prévoient l'autorisation du Bailleur pour leur cession.

11-4. Inscription

En dehors des privilèges établis par la loi et précité, le Cédant déclare que son activité n'est grevée d'aucune autre inscription.

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

La demande d'état des inscriptions de privilèges et nantissements sera formulée à la demande du Cédant et communiquée au Cessionnaire au plus tard au jour de la signature de l'acte définitif de cession.

S'il s'en révélait d'autres qui seraient levées dans le cadre de la mission du Séquestre, le Cédant s'engage à en rapporter mainlevée et radiation dans le mois de la publication de la cession ainsi que la radiation des inscriptions ci-dessus à ses frais.

11-5. Non préemption des salariés

L'Acquéreur soumet expressément la réalisation de la cession au nom exercice par les salariés du droit de préemption qu'ils tiennent de la loi.

11-6. Signature d'un contrat de franchise et renouvellement

L'Acquéreur soumet expressément la réalisation de la cession :

- A la signature d'un contrat de franchise pour les établissements de LEVALLOIS PERRET et de RUEIL MALMAISON
- Au versement d'un droit d'ouverture de
  - 30.000 € pour le contrat de franchise de LEVALLOIS PERRET ;
  - 30.000 € pour le contrat de franchise de RUEIL MALMAISON
- Au renouvellement des contrats de franchise d'ASNIERES, COURBEVOIE et COLOMBRES pour une durée de 10 ans sans droit de renouvellement de 18.000 €

Au plus tard au jour de la signature de l'acte de cession définitif.

11-7. Conséquence de la non réalisation des conditions suspensives

A défaut d'accomplissement de l'une de ces conditions suspensives dans les délais fixés pour chacune d'elles , et sauf prorogation conventionnelle ou renonciation expresse par la Partie bénéficiaire de l'une ou l'autre des conditions dans la mesure où la faculté de renonciation est possible, seront considérées comme nulles et non avenues et sans effet, chacune des Parties étant déliée de ses obligations sans indemnité, dédit ou commission, et la somme représentant l'indemnité d'immobilisation versée par le Cessionnaire à titre de garantie et remise au Séquestre comme il prévu ci-après, lui sera restituée.

Il est toutefois expressément convenu que chacune des Parties aura la faculté de renoncer aux conditions suspensives stipulées en sa faveur et de réaliser la cession malgré la non-résiliation de cette ou ces conditions, en informant l'autre Partie de cette décision par lettre recommandé avec avis de réception avant l'expiration du délai ci-dessus.

ARTICLE 12 - REDACTION ET SIGNATURE DE L'ACTE DEFINITIF

L'acte de cession devra être régularisé au plus tard le 15 OCTOBRE 2025.

De convention expresse entre les Parties, cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des Parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans les huit jours de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

12-1. Défaut de réalisation résultant du Cessionnaire :

Si le défaut de réalisation incombe au Cessionnaire, le Cédant pourra réclamer tous dommages et intérêts.

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

12-2. Défaut de réalisation résultant du Cédant :

Si le défaut de réalisation incombe au Cédant, le Cessionnaire pourra poursuivre la réalisation de la cession et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit, étant précisé que le Cédant ne pourra invoquer les dispositions de l'article 1590 du Code civil.

Au demeurant, si pour des raisons matérielles indépendantes de la volonté des parties, telles que l'acte définitif de cession ne pouvait être régularisé à cette date, le délai de régularisation serait reporté de 30 jours.

Les Parties conviennent de confier la rédaction de l'acte définitif de cession à Me Stéphan DENOYES, domicilié 54, rue de Varenne - 75007 PARIS.

Le Cédant s'engage à remettre directement tous documents et justificatifs nécessaires à la rédaction de l'acte définitif, dans un délai suffisant.

ARTICLE 12 -A - SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si pendant la validité des présentes, le Fonds était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à son exploitation, l'Acquéreur aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la réalisation des présentes et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui.
- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versées par la ou les compagnies d'assurances. Le Vendeur entendant que dans cette hypothèse l'Acquéreur soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

ARTICLE 12 – B - DECES

En cas de décès de l'une ou l'autre des Parties, personnes physiques, les héritiers du Cédant seront tenus d'exécuter les présentes, les héritiers du Cessionnaire auront la faculté de se désister sans indemnité mais seront tenus à l'obligation de confidentialité sur les informations et documents échangés à l'occasion des présentes et de leur négociation.

ARTICLE 13 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Les parties n'ont convenue d'aucune indemnité d'immobilisation.

ARTICLE 14 - DECLARATIONS PARTICULIERES

14-1. Le Vendeur déclare :

- qu'il a été informé des incidences fiscales que la vente du Fonds de commerce entraînera, notamment au titre des plus-values.

14-2. De son côté, l'Acquéreur déclare :

- qu'il est lui-même titulaire d'un titre lui permettant d'exercer les activités du Fonds ;
- que le gérant de la société qui sera l'Acquéreur du fonds, est titulaire d'un titre lui permettant d'exercer les activités du fonds dont s'agit ;
- que le prix ainsi que les frais, droits et honoraires d'acquisition seront réglés au moyen de ses fonds propres ;
- que le prix sera réglé dans les conditions prévues à l'article 11.2.

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 672-4 du Code Monétaire et Financier dont l'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

ARTICLE 15 – NON-CONCURRENCE, NON SOLLICIATION ET NON RE AFFILIATION

15.1. Non concurrence

En contrepartie de la réalisation de l'opération de cession, Madame Sandrine THIEFINE, agissant, tant en son nom propre, qu'en qualité de représentante légale et d'associée de la société GROUPE METROPOLE FUNERAIRE, s'interdit, sauf si elle intervient pour le compte de la Société ou d'une société du Réseau du Cessionnaire, pendant une durée de cinq (5) ans à compter de la date de cession définitive, qu'elle qu'en soit la cause, d'entreprendre, d'exercer ou d'investir, seul ou en association avec ou pour le compte de tiers, par personne interposée, directement ou indirectement (notamment en qualité d'associé, d'actionnaire, de dirigeant, d'employé ou de prestataire de service (etc.) d'une société ou d'un groupe), toute activité susceptible de concurrencer les activités du réseau de la société POMPES FUNEBRES DE FRANCE , c'est-à-dire toutes activités du secteur funéraire (pompes funèbres, marbrerie, vente de cercueils , d'articles funéraires, de fleurs, transfert de corps, mandataire d'intermédiaire d'assurance, gestion d'un crématorium, etc.), y compris le rôle de franchiseur, et ceci sur tout le territoire de la région Ile-de-France.

Cette clause de non concurrence comprend l'interdiction de louer ou céder les terrains ou immeubles contrôlés directement ou indirectement par le Cédant, à toute entité ayant une activité susceptible de concurrencer les activités du réseau de la société POMPES FUNEBRES DE FRANCE comme définies ci-dessus.

Le Cédant reconnait que les conditions d'application de l'obligation de non concurrence telles qu'elles sont exposées ci-dessus ne l'empêchent pas d'exercer une activité conforme à son expérience et sa formation et, ne portent pas atteinte à sa liberté de travail et d'entreprendre.

Le Soussigné reconnaît que la contrepartie financière des obligations mises à sa charge en vertu du présent article est comprise dans le Prix de Cession et, s'interdit en conséquence d'initier toute demande de réclamation à l'encontre du Cessionnaire et/ou de la Société à ce titre.

Par ailleurs, le Cédant déclare qu'à sa connaissance, au jour des présentes, aucun salarié ou partenaire de la société GROUPE METROPOLE FUNERAIRE, ou des membres de sa famille n'a ouvert dans les deux (2) dernières années ou n'a le projet d'ouvrir ou entreprendre des activités et/ou une installation concurrente de celles de la Société.

15.2. Non sollicitation

En contrepartie de la réalisation de l'Opération de cession, le Soussigné s'interdit, pendant une durée de cinq (5) ans à compter de la date de cession définitive, de solliciter en vue d'engager ou de recruter, directement ou indirectement (notamment par l'intermédiaire d'une société ou d'un groupe dont il serait directement ou indirectement associé, actionnaire, dirigeant, employé, prestataire de service, etc.), tout employé, mandataire social ou tout prestataire de services du Réseau POMPES FUNEBRES DE FRANCE ou toute personne y étant employé ou mandataire social, dans le domaine funéraire, et ceci sur tout le territoire du 92.

ARTICLE 16 - SEQUESTRE DU PRIX DE CESSION

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible et ce, à la requête expresse de l'Acquéreur, le prix de cession sera dans sa totalité déposé entre les mains de Me Stéphan DENOYES, Séquestre constitué d'un commun accord, 54, rue de Varenne à Paris (75007).

En tout état de cause, le prix ne pourra être remis au Vendeur que conformément à la législation en vigueur et sur justification du paiement de toutes dettes et après radiation ou mainlevée de toutes inscriptions.

Les oppositions seront reçues au domicile élu.

ARTICLE 17 - DELAI DE REFLEXION

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet.

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

ARTICLE 18 - DECHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la cession projetée;
- donner décharge pure et simple entière et définitive entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

ARTICLE 19 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties déclarent avoir été dûment informées de la possibilité de se faire assister par tout conseil de leur choix chargé de défendre leurs propres intérêts.

Il est rappelé aux parties qu'aux termes de l'article 1202, alinéa 2 du code civil, « *est [...] nul tout contrat ayant pour but de dissimuler une partie du prix, lorsqu'elle porte sur une vente d'immeubles, une cession de fonds de commerce ou de clientèle, une cession d'un droit à un bail, ou le bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble et tout ou partie de la soulte d'un échange ou d'un partage comprenant des biens immeubles, un fonds de commerce ou une clientèle* ».

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, en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Les parties reconnaissent par ailleurs avoir arrêté et convenu entre elles le prix et les charges et conditions de la cession.

Elles déclarent expressément que toutes les affirmations contenues dans les présentes sont sincères et véritables, et donnent en conséquence décharge, sans aucune réserve, au rédacteur des présentes, reconnaissant que l'acte a été établi sur leurs déclarations, sans que ce dernier ne soit intervenu dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

ARTICLE 20 - REMISE DE TITRES

Le Vendeur s'oblige à remettre à l'Acquéreur lors de la signature de l'acte de cession l'ensemble des pièces nécessaires à la cession du fonds.

Les parties conviennent expressément de signer hors le présent acte les présentes annexes au moyen d'une signature électronique, conformément à l'article 1367 du code civil.

ARTICLE 21 – FORMALITES

Le Cessionnaire et le Cédant s'engagent à effectuer, en temps utile, toutes les formalités consécutives à la présente Cession. La présente cession sera publiée conformément à la loi. L'Acquéreur fera son affaire de démarches éventuellement requises pour l'opposabilité du présent acte auprès des Bailleurs.

ARTICLE 22 - FRAIS - DROITS ET HONORAIRES

Chaque Partie supportera les honoraires, frais et droit des présentes et ceux de l'acte définitif à hauteur de 50%.

Les frais et honoraires du séquestre du prix de vente, ainsi que ceux éventuels de mainlevées, radiation d'inscription, consignation et répartition du prix entre les Créanciers s'il y a lieu, ainsi que tous autres frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale, sont à la charge exclusive du Vendeur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 23 - ABSENCE DE NEGOCIATION PAR UN INTERMEDIAIRE

Les Parties déclarent que les présentes ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'aucun intermédiaire.

DS ST

Paraphe AB

Docusign Envelope ID: B79258DD-6F68-442C-A6F1-072DEBEA0248

Si cette affirmation se révélait inexacte, les éventuelles rémunérations de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration erronée.

ARTICLE 24 - OBLIGATION DE CONFIDENTIALITE

Les Parties entendent conférer un caractère strictement confidentiel aux éléments, informations et documents qu'elles ont échangés et se sont communiqués, tant sur leur situation individuelle personnelle que sur le Droit au Bail et les éléments l'entourant tels que le fonds de commerce y exploité. Elles s'interdisent en conséquence toute divulgation d'informations et d'éléments liés à chacune d'elles, au Fonds de commerce y exploité et de manière générale à tout élément lié à la cession projetée et à sa négociation. Cette obligation réciproque de confidentialité s'appliquera à l'égard de tout tiers à la présente cession, à l'exception du Bailleur, des personnes et entités susceptibles de fournir une autorisation nécessaire à la réalisation de la cession, celles qui seraient appelées à consentir un prêt, des autorités administratives sur réquisition ou par soumission obligatoire et auprès de toute juridiction saisie d'un litige relatif aux présentes et à leurs suites. Les Conseils des Parties seront tenus au même titre que les Parties elles-mêmes. Cette obligation de confidentialité pourra être partiellement ou totalement levée d'un commun accord écrit entre les Parties. Cette obligation de confidentialité est sans limitation de durée et persistera même en cas de non réalisation de la cession, pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 25 - CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

Les parties s'engagent, en cas de difficultés dans l'exécution du contrat et préalablement à toute procédure judiciaire, à rechercher un règlement amiable à leur différend par la voie de la médiation conventionnelle.

A ce titre, la partie qui souhaite mettre en jeu cette médiation devra le notifier à l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, en précisant les difficultés d'application rencontrées ou les manquements constatés. Cette lettre vaut mise en demeure de réparer les manquements constatés et exposé de la proposition amiable de règlement.

L'autre partie aura alors quinze (15) jours calendaires pour faire connaître son interprétation des événements, la propre proposition amiable de règlement du différend ou son refus d'un règlement amiable.

La partie ayant initié le règlement amiable disposera alors à son tour de quinze (15) jours calendaires pour faire connaître sa réponse.

Toutefois, si dans les trente (30) jours calendaires suivant cette réponse, les parties n'ont pas abouti à un accord amiable, chacune d'entre elles recouvrera sa pleine liberté d'action et son droit de saisir un juge.

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

Pour la réalisation des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur siège social.

En cas de modification, la Partie ayant transféré son adresse en informera sans délai l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

S'agissant des oppositions, domicile est élu pour la validité au fonds cédé et pour la correspondance chez Société d'Avocat Stéphan DENOYES – 54 rue de Varenne – 75007 Paris.

Fait en 2 exemplaires,

A Paris,

Le 09 juillet 2025 | 19:15:06 CEST

DS ST

Paraphe AB

09 juillet 2025 | 19:15:06 CEST Signé par : Antoine BARBARO 432778069F2A416...	09 juillet 2025 | 19:15:06 CEST Signé par : Antoine BARBARO 432778069F2A416...
Pour AB FUNERAIRE **M. Antoine BARBARO**	**M. Antoine BARBARO**
09 juillet 2025 | 19:31:27 CEST DocuSigned by: Sandrine Thiéfine AA06EABA870C4E0...	
POUR GROUPE METROPOLE FUNERAIRE **Mme Sandrine THIEFINE**	