RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

DocuSign Envelope ID: 9ED4AA97-4C5C-416E-8E15-B18F32195279

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
TROYES 1
Le 08/02/2024 Dossier 2024 00003601, référence 1004P01 2024 A 00201
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

CA – TROYES (10000) 11 rue Claude Huez
gistrement

VENTE DE FONDS DE COMMERCE

DISTRIBUTION CASINO FRANCE / DAMAS MARKET

ENTRE LES SOUSSIGNÉES

DISTRIBUTION CASINO FRANCE, Société par Actions Simplifiée au capital de 106.801.329 €, dont le siège social est à SAINT-ETIENNE (42000) 1 Cours Antoine Guichard, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE sous le n° 428 268 023,

Représentée par Monsieur Boris QUINSAT, Responsable Transfert, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à SAINT-ETIENNE du 1er décembre 2023 par Monsieur Ludovic DEGRES, domicilié à SAINT-ÉTIENNE (42000) 1 Cours Antoine Guichard, agissant en qualité de Directeur Général

Ci-après dénommée "Le vendeur",

D'UNE PART,

ET

DAMAS MARKET, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège social est à [redacted] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TROYES sous le n° 920 042 264,

Représentée par Monsieur Mahmoud ABDELRAHMAN, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant à [redacted] titulaire d'une carte de résident n° ZJYAP0BZ3 délivrée par la Préfecture de l'AUBE le 2 mars 2017 et valable jusqu'au 1er mars 2027,
Agissant en sa qualité de Président de la Société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Ci-après dénommée "L'acquéreur",

D'AUTRE PART

Ci-après dénommées séparément « Partie » et ensemble les « Parties ».

Paraphes DS DS

DocuSign Envelope ID: 9ED4AA97-4C5C-416E-8E15-B18F32195279

Il a été exposé ce qui suit :

La Société DISTRIBUTION CASINO FRANCE, susnommée, est propriétaire du fonds vendu ainsi qu'il est relaté dans le paragraphe "Origine de propriété" ci-après.

L'exploitation du fonds a été confiée par la Société DISTRIBUTION CASINO FRANCE, à titre de location-gérance par acte sous seing privé signé électroniquement le 21 novembre 2022, à la Société DAMAS MARKET, acquéreur aux présentes.

Cette location-gérance a été consentie pour une période de trois années à compter du 1er janvier 2022 pour se terminer le 30 novembre 2025.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. OBJET

① Résiliation de la location-gérance

Par les présentes, le vendeur et l'acquéreur résilient le contrat de location-gérance convenu en date du 21 novembre 2022, pour l'exploitation du fonds cédé, sans indemnité de part et d'autre.

② Vente du fonds de commerce

Par les présentes, le vendeur cède, en s'obligeant à toutes les garanties de fait et de droit les plus étendues, à l'acquéreur qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit, plus généralement appelé dans le corps de l'acte sous le vocable "le fonds".

Comme condition essentielle et déterminante, sans laquelle le vendeur n'aurait pas cédé son fonds de commerce, l'acquéreur s'oblige à exploiter le fonds de commerce, objet des présentes, sous une enseigne, de manière générale appartenant au Groupe CASINO.

ARTICLE 2. DESIGNATION

Le fonds consiste en un fonds de commerce d'alimentation générale sis et exploité à [redacted] sous l'enseigne "VIVAL", pour lequel le vendeur est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de TROYES sous le n° 428 268 023.

Le fonds comprend :
- La clientèle et l'achalandage y attaché,
- Le droit au bail, énoncé ci-après, des locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité,
- Le matériel et le mobilier commercial suivants :

28	GONDOLE MURALE HAUTE (nombre d'éléments)	1.400 €
8	GONDOLE CENTRALE (nombre d'éléments recto/verso)	400 €
1	TETE DE GONDOLE	50 €
1	MEUBLE CAISSE HMY	100 €
1	BALANCE F&L	50 €
5	LITTLE CADDIE	250 €
3	CHARIOT 2 PANIERS	120 €
12	PANIER CLIENT	240 €
1	MEUBLE FROID POSITIF CHIEF GAD + GROUPE	1.500 €

Paraphes: DS DS

DocuSign Envelope ID: 9ED4AA97-4C5C-416E-8E15-B18F32195279

1	BANC FRUITS ET LEGUMES ST ROMAIN 4CG	200 €
1	BANC FRUITS ET LEGUMES ST ROMAIN 3CG	200 €
4	CONGELATEUR TOMBEAU AHT	400 €
1	SYSTÈME DE VIDEO SURVEILLANCE + ECRAN	50 €
3	CAMERA	150 €
2	MIROIRS	40 €
4	EXTINCTEUR 2KG CO^2	160 €
	TOTAL	5.310 €

Il est précisé que l'enseigne, le nom commercial, les marchandises et le petit matériel sont exclus de la présente vente.

ARTICLE 3. ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur est propriétaire du fonds suite aux opérations de restructuration internes du Groupe Casino intervenues, en date du 1er juillet 2000 avec effet rétroactif au 1er janvier 2000, comme suit :

- La Société CASINO FRANCE, propriétaire du fonds, a été absorbée par la Société CASINO GUICHARD-PERRACHON.
- La Société CASINO GUICHARD-PERRACHON a fait apport à la Société L'IMMOBILIERE GROUPE CASINO de branches complètes et autonomes d'activité de distribution, logistique et immobilier, en ce compris le fonds.
- La Société L'IMMOBILIERE GROUPE CASINO a fait apport à la Société DISTRIBUTION CASINO FRANCE de la branche complète et autonome d'activité de distribution, en ce compris le fonds.

L'ensemble de la documentation relative aux opérations de restructurations susvisées a été déposée au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle BALAY - VALANCOGNE - MICHAUDET, Notaires Associés à SAINT-ETIENNE (42003) 8 Place de l'Hôtel de Ville, le 7 juillet 2000.

ARTICLE 4. BAIL DES LOCAUX DANS LEQUEL EST EXPLOITE LE FONDS

Suivant acte sous seing privé en date du 1er juillet 2000, la Société L'IMMOBILIERE GROUPE CASINO a consenti à la Société DISTRIBUTION CASINO FRANCE, un bail commercial portant au rez-de-chaussée sur un local commercial d'une surface d'environ 121 m² avec à la suite des réserves d'environ 53 m² et une cave et au premier étage un appartement de type 4, sis sur la Commune de TROYES (10000) 11 Rue Claude Huez, exclusivement utilisé à usage de commerce de type supérette d'alimentation générale à l'exclusion de toute autre activité, industrie, commerce ou profession dont l'exercice, même à titre annexe, est formellement interdit.

Le bail initial a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir à compter du 1er janvier 2000 pour se terminer le 31 décembre 2008, moyennant diverses charges et conditions que les Parties se dispensent de rappeler aux présentes, déclarant bien les connaître.

La Société L'IMMOBILIERE GROUPE CASINO, Société par Actions Simplifiée au capital de 251.926.680 €, dont le siège social est à SAINT-ETIENNE (42000) 1 Cours Antoine Guichard, immatriculée au RCS de SAINT-ETIENNE sous le n° 428 269 856 et la Société DISTRIBUTION CASINO FRANCE ont convenu de renouveler amiablement le Bail initial par acte sous seing privé en date du 27 mars 2023.

Ce bail commercial porte sur un local commercial de 174 m² environ, au rez-de-chaussée, comprenant :

- une surface de vente de 121 m² environ,

Para [redacted]

DocuSign Envelope ID: 9ED4AA97-4C5C-416E-8E15-B18F32195279

- des réserves d'une surface de 53 m² environ et une cave.

Ce bail a été consenti pour une durée de dix années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1er novembre 2022, moyennant un loyer annuel de base de 10.500 € (Dix mille cinq cents Euros) hors taxes hors charges, TVA en sus payable par trimestriellement d'avance, le 1er jour de chaque trimestre civil, révisable tous les ans.

Ce bail a été fait sous les charges et conditions que l'acquéreur déclare bien connaître pour en avoir reçu une copie dès avant les présentes et notamment sous les suivantes littéralement retranscrites :

Destination du local

A titre principal : Commerce non spécialisé à prédominance alimentaire de type supermarché en ce compris notamment et sans que cette liste soit limitative, rayons traditionnels (viandes, poissons, fromages, charcuterie, rôtisserie, etc.) produits surgelés, vins et alcool, produits frais, fruits et légumes, petite restauration (consommation de plats froids ou chauds, préparés sur place ou non, réchauffés ou cuits, boissons instantanées, salades, sandwichs) à emporter ou à consommer sur place, cuisson de pain et viennoiserie, , et,

A titre accessoire : Toutes activités multi-service dont notamment et sans que cette liste soit limitative point presse, ventes de services de conciergerie/dépannage divers (livraison, dépôt et retrait colis, transfert d'argent, relais postal, location de petit matériel et outillage, billet de loterie, reproduction de clés, etc...).

Le tout en vente sur place et/ou en livraison à domicile et/ou en drive.

Périmètre de non-concurrence

- Le Preneur s'interdit d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement (par exemple par voie d'acquisition ou de prise de participation) à l'exercice d'une activité similaire dans la limite de 5000 (cinq mille) mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure de l'emprise foncière de l'Ensemble Immobilier, et ce, à compter du jour de la signature du Bail et pendant toute sa durée, ses renouvellements ou prolongations éventuels.

La présente clause ne porte toutefois pas atteinte au droit du Preneur de maintenir à l'intérieur de cette zone une exploitation préexistante dont la liste exhaustive est mentionnée au deuxième tiret ci-dessous. En cas d'exploitation préexistante sous une autre enseigne que celle autorisée aux termes du Bail, le Preneur s'interdit de modifier l'enseigne de l'exploitation préexistante par l'enseigne autorisée aux termes du Bail.

- Etablissement(s) préexistant(s) : Néant

- Pendant toute la durée du présent Bail, de ses tacites prolongations et de ses renouvellements éventuels, et aussi longtemps que le Preneur sera une société du Groupe Casino, tel que défini aux (i) et (ii) de l'article 2 du Chapitre 3 du Titre I du Bail, le Bailleur s'engage à ne mettre à disposition des locaux et/ou créer une nouvelle zone pour une activité de vente alimentaire ou étendre les zones de vente alimentaire existantes soit directement ou indirectement (étant précisé que les commerces ayant une activité de bouche de type boulangerie, traiteur, boucherie sont exclus) dans les 5 000 (cinq mille) mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure de l'emprise foncière de l'Ensemble Immobilier. Cet engagement ne s'applique pas aux locaux préexistants à ce jour et ainsi mis à disposition par le Bailleur sur des activités ou preneur objet de la présente clause dans l'emprise des 5 000 mètres.

- Etablissement préexistants dans le périmètre de 5000 mètres : néant

Les dispositions qui précèdent auront vocation à s'appliquer à chacun des éventuels Bailleurs successifs s'y obligeant, aussi longtemps que le Preneur sera une société du Groupe Casino. Elles cesseront de s'appliquer en cas de vente du fonds de commerce exploité dans le Local ou encore en cas de cession du droit au Bail à un tiers ne faisant pas partie du Groupe Casino.

Informations relatives à la présence d'amiante

Le Bailleur tient à disposition du Preneur pour consultation le dossier technique amiante (ci-après dénommé le « DTA »). Le Preneur reconnaît avoir reçu la fiche récapitulative dudit DTA concernant le

Paraphes: DS DS

DocuSign Envelope ID: 9ED4AA97-4C5C-416E-8E15-B18F32195279

Local et s'engage à la tenir lui-même à la disposition des personnes visées à l'article R. 1334-29-5-II du Code de la santé publique.
Il est ici précisé que le Local, objet du présent Bail, contient de l'amiante ainsi qu'il résulte du rapport établi par la société ATSI 3D, ayant son siège à CHATEAUNEUF LES MARTIGUE (13220) 26 Avenue de la Moutte, en date du 23 Décembre 2022.

Dépôt de garantie
Le dépôt de garantie dû par le Preneur au Bailleur est égal à la somme de 2.625,00 € (deux mille six cent vingt-cinq euros) et est payable au Bailleur ou à son représentant, la Société SUDECO, à la date de signature du Bail.
Son montant variera dans les conditions indiquées à l'article 5 du Titre II du Bail.
...
En raison de la qualité du Preneur, celui-ci est dispensé de fournir ou de verser quelque garantie que ce soit.
Si le Preneur devait dans l'avenir céder son fonds de commerce dans les conditions autorisées par le Bail Initial, à un tiers autre qu'une société du Groupe Casino, détenue directement ou indirectement par la société CASINO GUICHARD PERRACHON, ce dernier serait tenu de verser au Bailleur un dépôt de garantie conformément aux dispositions de l'article 5 du Titre II du Bail.

Cession du fonds de commerce
Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article 10.3.1 du Titre II du Bail, le Preneur pourra céder son droit au bail, sans le consentement du Bailleur uniquement pour la première, au profit de tous membres du Groupe CASINO, tel que défini au préambule de l'article 2 du Chapitre 3 du Titre I du Bail, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
. la cession de droit au bail ne devra emporter aucune novation aux stipulations du Bail, notamment quant à l'activité prévue, le cessionnaire s'obligeant ainsi à respecter les dispositions des articles 3.1, 3.2 du Titre II et 3.1 du Chapitre 2 du Titre I du Bail, et que,
. la nouvelle enseigne devra être conforme aux conditions édictées à l'article 3.5 du Titre II du Bail.

Par dérogation aux stipulations du troisième alinéa de l'article 10.3.1 du Titre II du Bail, le Preneur restera garant solidaire de son seul cessionnaire.

Droit de préemption du Bailleur
Par dérogation aux dispositions de l'article 10.3.2.2 du Titre II du Bail, le Bailleur consent à titre exceptionnel à ne pas exercer son droit de préemption en cas de cession de fonds de commerce exploité à l'intérieur du Local au profit de tous membres du Groupe CASINO, tel que défini au préambule de l'article 2 du Chapitre 3 du Titre I du Bail, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
. que la cession de fonds de commerce n'emporte aucune novation aux stipulations du Bail, notamment quant à l'activité prévue, le cessionnaire s'obligeant ainsi à respecter les dispositions des articles 3.1, 3.2 du Titre II et 3.1 du Chapitre 2 du Titre I du Bail, et,
. qu'il n'existe à la charge du cédant aucune dette locative, sauf pour le cessionnaire à faire son affaire personnelle du paiement au plus tard le jour de la signature constatant la cession, de l'ensemble des loyers, charges, accessoires et arriérés, et plus généralement de toutes les dues par le cédant.

Le Preneur restera tenu d'informer préalablement le Bailleur conformément aux dispositions de l'article 10.3.1 du Titre II du Bail.

DEROGATIONS A TOUS MEMBRES DU GROUPE CASINO
D'un commun accord entre les Parties, les dispositions du présent article sont applicables au Preneur initial mentionné dans la comparution des Parties ci-dessus ainsi qu'à un membre du Groupe CASINO, tel que défini ci-dessous.
En conséquence, les stipulations, objets du présent article, seront ainsi réputées caduques en cas de cession de tout ou partie du fonds de commerce et/ou de changement d'exploitant autre qu'à un

Pa [redacted]

DocuSign Envelope ID: 9ED4AA97-4C5C-416E-8E15-B18F32195279

membre du Groupe CASINO. A ce titre, il est précisé que tout changement dans l'actionnariat ou dans le capital du Preneur sera considéré comme constituant un changement d'exploitant dès lors qu'il emportera modification du contrôle de celui-ci au sens de l'article 10.3.2.3 du Titre II du Bail.

Il est ici précisé que, lorsqu'il est utilisé dans le Bail, le terme "Groupe Casino" ce dernier désigne :
(i) la société CASINO GUICHARD PERRACHON, ses successeurs ou ayants-cause, ou
(ii) toute société contrôlée directement ou indirectement par la société CASINO GUICHARD PERRACHON, au sens de L. 233-3 du Code de commerce ou,
(iii) toutes personnes physiques ou morales liées avec toute société contrôlée directement ou indirectement par la société CASINO GUICHARD PERRACHON, au sens de L. 233-3 du Code de commerce, par un contrat de franchise ou d'affiliation permettant l'exploitation sous une enseigne du Groupe Casino.

ARTICLE 5. PROPRIETE - JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire du fonds à compter de ce jour.
Il en aura la jouissance à compter de ce jour.

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que l'acquéreur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

6.1. Prise du fonds en l'état

L'acquéreur prendra le fonds, avec le mobilier, le matériel (hors « petit matériel ») et l'agencement le garnissant, tels que décrits ci-dessus, dans l'état où le tout se trouvera lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre ni exiger aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après stipulé, pour quelque raison que ce soit.

6.2. Paiement des loyers, impôts, taxes et charges

L'acquéreur acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les loyers, les impôts, contributions ou autres charges de toute nature, auxquels le fonds vendu est et pourra être assujetti, quand bien même ces charges ou contributions seraient encore au nom du vendeur.

De convention expresse, et sans que la présente clause soit opposable à l'administration fiscale, l'acquéreur remboursera au vendeur, au prorata du temps écoulé ou à écouler entre la date d'entrée en jouissance et le 31 décembre de l'année civile au cours de laquelle est intervenue la vente, la quote part lui incombant des impôts, taxes annexes ou additionnelles grevant le fonds vendu même libellés au nom du vendeur (il en sera ainsi de la taxe foncière, de la contribution économique territoriale, de la taxe d'équipement, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.).

6.3. Souscription de nouveaux contrats

L'acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription de nouveaux contrats relatifs à la distribution de l'eau, à l'alimentation du fonds en sources d'énergie ou moyens de communication, le vendeur résiliant les contrats existants à compter du jour de l'entrée en jouissance.

6.4. Assurances

[redacted]

DocuSign Envelope ID: 9ED4AA97-4C5C-416E-8E15-B18F32195279

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance des locaux à compter de l'entrée en jouissance, le vendeur ayant résilié de son côté le contrat d'assurance qu'il avait souscrit contre les risques d'incendie et autres, s'agissant d'une assurance couvrant l'ensemble de ses succursales.

6.5. Règlements

L'acquéreur devra faire son affaire personnelle de tous règlements de ville ou de police relatifs à l'exploitation dudit fonds, le tout de manière à ce que le vendeur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

6.6. Frais

L'acquéreur supportera tous les frais, droits et émoluments des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence.

ARTICLE 7. CLAUSE D'ETABLISSEMENT

Le vendeur exploite de nombreux fonds de commerce dont l'activité est semblable à celle du fonds objet de la présente vente. L'acquéreur déclare en être parfaitement avisé et renoncer à toute action de ce chef.

ARTICLE 8. PERSONNEL

L'acquéreur déclare en sa qualité actuel de locataire gérant qu'il n'existe au jour de la signature de l'acte, pas d'autres contrats de travail en cours ou suspendus autres que les contrats bénéficiant aux salariés suivants :

Nom - Prénom	Qualification	Date d'entrée
ABDELRAHMAN Fatima	Apprentie	[redacted]
ABDELRAHMAN Torki	Apprenti	[redacted]
JAFFAR Hussein	Vendeur niveau E1	[redacted]

Conformément à la loi, le personnel a été informé de la cession et aucun n'a fait d'offre.

ARTICLE 9. PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **20.000 € (Vingt mille Euros)**, s'appliquant :

- Aux éléments incorporels du fonds c'est-à-dire
la clientèle, l'achalandage et le droit au bail pour 14.690 €

- Aux éléments corporels du fonds c'est-à-dire
le matériel et mobilier d'exploitation pour 5.310 €

Paraphes: DS DS

DocuSign Envelope ID: 9ED4AA97-4C5C-416E-8E15-B18F32195279

Il est expressément stipulé que la ventilation du prix ci-dessus ne pourra être invoquée contre l'une ou l'autre des Parties, nonobstant les évaluations qui pourraient être faites ou résultant d'expertise quelconque, les Parties déclarant que le prix représente dans l'esprit de chacune d'elle la valeur intrinsèque du fonds cédé dans son universalité.

Le prix de vente stipulé ci-dessus est payé comptant ce jour, ce que le vendeur reconnaît et donne bonne et valable quittance à l'acquéreur, sous réserve de parfait encaissement.

En raison de la libération immédiate du prix, le vendeur s'oblige à rapporter garantie à l'acquéreur de toute difficulté quelconque à première demande la part de ce dernier.

ARTICLE 10. DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- Qu'il n'existe, de son chef, aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du fonds, par suite de mise en curatelle ou en tutelle, de faillite, de cessation de paiement, de mise en liquidation judiciaire ou de toute autre raison s'opposant à la jouissance paisible du fonds par l'acquéreur ;

- Que le fonds n'est grevé d'aucune inscription de privilège et de nantissement ou autres ;

- Que les chiffres d'affaires toutes taxes comprises réalisés durant les exercices comptables précédant celui de la présente vente au titre de l'exploitation du fonds ont été les suivants :

Années	Chiffres d'affaires T.T.C
2019	46.653 €
2020	2.395€
2021	3 €
2022	0 €
Cumul 2023 à fin septembre	294.652 €

Les résultats d'exploitation du fonds de commerce étant intégrés dans les résultats globaux de l'ensemble des autres fonds de commerces exploités par le vendeur, l'acquéreur dispense expressément le vendeur de rapporter aux présentes les résultats obtenus au cours des trois derniers exercices et de celui en cours.

Par ailleurs, l'acquéreur reconnaît expressément que l'impossibilité d'énoncer tout ou partie des résultats d'exploitation du fonds vendu n'est pas de nature à exercer une influence quelconque sur sa volonté de contracter et à l'empêcher d'apprécier l'activité et la valeur du fonds, et renonce à invoquer tout préjudice à ce titre.

L'acquéreur déclare :

- Qu'il n'existe, de son chef, aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à l'acquisition dudit fonds ;

- Qu'il connaît les conditions d'exploitation du fonds pour en avoir examiné les données comptables et financières, pris connaissance des conditions de location, s'être rendu compte de l'état des lieux

Paraphes: DS DS

DocuSign Envelope ID: 9ED4AA97-4C5C-416E-8E15-B18F32195279

et de celui des éléments corporels du fonds de commerce, de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du fonds préalablement à la signature de l'acte ;

- Qu'il est informé des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce qui stipule qu'un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou un tiers mandaté par eux, non seulement lors de la conclusion d'un bail mais aussi en cas de cession du droit au bail, d'une cession ou d'une mutation à titre gratuit du fonds et également lors de la restitution des locaux. Il est prévu que, si aucun état des lieux n'a été établi lors de l'entrée dans les lieux, le bailleur ne pourra pas invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil selon lequel les locaux sont présumés livrés en bon état de réparations locatives.

ARTICLE 11. PACTE DE PREFERENCE

11.1. Objet et champ d'application du pacte de préférence

En cas de projet par l'acquéreur de conclure toute opération juridique ayant pour objet et/ou pour effet de transférer la propriété du fonds de commerce, en tout ou partie, de façon temporaire ou définitive, immédiatement ou à terme, de façon volontaire ou forcée, démembrée ou non, à titre onéreux ou gratuit, sous quelque forme que ce soit et nonobstant toute qualification juridique qui pourrait être donnée à l'acte projeté (notamment et sans que cette liste soit exhaustive par vente, apport, fusion, scission, transmission universelle du patrimoine, apport partiel d'actif, échange, dation, crédit-bail) et hors l'hypothèse de location-gérance (l'une quelconque de ces opérations étant ci-après désignée le "Transfert"), l'acquéreur s'oblige, préalablement à tous échanges avec des tiers, à proposer à la vente le fonds, au vendeur, lequel disposera du droit d'acquérir ledit fonds prioritairement à tous tiers, selon les modalités ci-après stipulées.

11.2. Mise en œuvre du pacte de préférence

Préalablement à tout Transfert, l'acquéreur notifiera au vendeur, à l'adresse de son siège social et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou Chronopost, l'intégralité des termes de tous actes visant au Transfert (offre du tiers acquéreur, acte sous condition suspensive, etc), de même que l'ensemble des actes ou annexes auxquels ceux-ci pourraient renvoyer (ci-après désignés la "Notification"), et notamment :
- l'identité complète du tiers acquéreur envisagé : pour une personne morale : dénomination sociale, siège social, numéro et lieu d'immatriculation, dirigeant(s), répartition de son capital social ; pour une personne physique : nom, prénoms, adresse, date de naissance, profession, liste des mandats sociaux dont elle est titulaire ;
- le périmètre du Transfert (éléments dont le transfert de propriété est envisagé) ;
- le prix proposé par le tiers acquéreur et les modalités de paiement de celui-ci. Dans le cas où la contrepartie offerte ne serait pas, en tout ou partie, une somme en numéraire (cette hypothèse étant ci-après désignée "Opération Complexe"), l'acquéreur précisera la valeur globale de cette contrepartie, à savoir :

  - en cas d'apport : la valeur de l'apport, majorée des éventuelles prises en charge de passif ;
  - en cas de donation : la valeur déclarée à l'administration fiscale, majorée des éventuelles prises en charge de passif ;
  - en cas de dation : la valeur de la dette ;
  - en cas d'échange : la valeur fiscale déclarée.

- les déclarations de l'acquéreur et garanties apportées par celui-ci au tiers acquéreur ;
- la date de réalisation projetée du Transfert ;

Paraphes: DS DS

- une attestation du tiers acquéreur aux termes de laquelle celui-ci confirmera (i) avoir pris connaissance du présent pacte de préférence et (ii) qu'il n'existe aucune contre-lettre modifiant en tout ou partie les termes et/ou conditions stipulées au sein de la Notification ;
- en cas de mise en vente aux enchères publiques, soit volontaire, soit judiciaire, toutes informations et tous actes relatifs à ladite procédure, le cahier des charges en vue dudit Transfert, cela dans un délai franc préalable d'au moins un mois avant la date de l'adjudication.

La Notification vaudra offre indivisible et irrévocable de céder au vendeur le fonds de commerce, aux mêmes prix, charges et conditions que ceux stipulés aux termes de ladite Notification. En cas de vente aux enchères publiques et dans cette seule hypothèse, le prix à retenir sera celui de l'adjudication.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où le vendeur se porterait acquéreur du fonds en vertu du présent pacte de préférence :
- la vente du fonds sera soumise à la condition suspensive de l'absence d'exercice par la commune de son droit de préemption tel que prévu aux articles L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- l'acquéreur garantira sans restriction l'entière conformité aux règles et normes applicables des locaux dans lesquels est exploité le fonds ainsi que l'ensemble des matériels et installations.

Les prix, charges et conditions ainsi déterminés aux trois alinéas précédents seront ci-après désignés les "Prix et Conditions du Transfert".

A compter de la réception de la Notification, le vendeur disposera d'un délai franc de deux mois pour faire connaître à l'acquéreur, sa décision de se porter acquéreur du fonds, aux Prix et Conditions du Transfert. Toutefois, en cas de Transfert par adjudication, le vendeur aura la faculté de se substituer à l'adjudicataire, soit le jour même de l'adjudication, soit dans les cinq jours calendaires de celle-ci en notifiant sa décision au destinataire qui aura été précisé au sein du cahier des charges.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du vendeur de procéder à ladite acquisition dans les délais précités, l'acquéreur sera libre de céder le fonds de commerce au tiers dont l'identité aura été stipulée aux termes de la Notification (ou à l'adjudicataire) et aux Prix et Conditions du Transfert.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur ne cèderait pas le fonds audit tiers (ou à l'adjudicataire) et/ou aux Prix et Conditions du Transfert, tout autre projet de Transfert devra faire l'objet d'une nouvelle Notification et de la procédure consécutive décrite ci-dessus. Il en sera de même dans le cas où le Transfert, objet de la Notification, ne serait pas conclu dans un délai franc de deux mois à compter de l'expiration du délai stipulé à l'alinéa précédent. A cette fin, l'acquéreur communiquera une copie certifiée conforme de l'acte de cession au vendeur dans les huit (8) jours calendaires de sa conclusion.

11.3. Stipulations générales

Les Parties conviennent que le droit de préférence stipulé au présent article est conclu pour une durée de dix (10) années à compter de ce jour.

Les Parties conviennent que le vendeur sera libre de céder le droit de préférence, objet du présent pacte, à toute personne physique ou morale de son choix, sous réserve que soient respectées les dispositions de l'article 1690 du Code civil. Par ailleurs, aux fins d'exercice de son droit de préférence, le vendeur disposera de la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix.

Le droit de préférence accordé au vendeur par l'acquéreur aux termes du présent pacte demeure en tout état de cause strictement indépendant de tout autre droit identique ou similaire dont le vendeur serait créancier, en vertu de tout autre acte.

Paraphes: DS DS

DocuSign Envelope ID: 9ED4AA97-4C5C-416E-8E15-B18F32195279

Dans le cas où un droit de préférence serait stipulé dans un contrat de franchise ou d'affiliation portant sur le fonds cédé au profit d'une société du Groupe Casino, il est convenu que ledit droit prévaudra sur le droit de préférence issu de la présente cession.

ARTICLE 12. DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE

La présente vente donne ouverture au droit de préemption résultant des articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'urbanisme, le fonds ci-dessus désigné étant inclus dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.
Par email en date du 5 décembre 2023, la Mairie de TROYES a renoncé à l'exercice de son droit de préemption, dont les termes sont littéralement reproduits ci-dessous :

« Objet : DCC 010387 23 00031
Adresse du local :
[redacted]
Propriétaire (s) : SAS Distribution Casino France
Bailleur : SAS L'Immobilière Groupe Casino

Madame),
Vous m'avez fait parvenir en date du 5 décembre 2023, un dossier de déclaration de cession de Fonds de commerce concernant le local cité en objet.

En réponse, je vous informe que la Ville de Troyes renonce à exercer son droit de préemption sur ce bien.

Pour votre parfaite information et celle de vos clients, je vous rappelle que certaines règles doivent être respectées dans le cas d'un changement de gérance. Les services de la Ville de Troyes peuvent faciliter vos démarches :

- ERP : pour les dossiers sécurité, accessibilité, hygiène des Etablissements Recevant du Public [redacted]
- Service Communal Hygiène et Santé : pour toutes les questions d'hygiène alimentaire schs@ville-troyes.fr
- Occupation du Domaine Public : pour les licences de vente d'alcool, terrasses, stops trottoir, etc. [redacted]
- Urbanisme : pour les demandes d'autorisation de pose d'enseigne, et tout ce qui concerne les travaux de façade et les travaux d'aménagements intérieurs mail. [redacted]

Je vous prie d'agréer, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

Nicolas HONORE »

ARTICLE 13. FISCALITE

13.1. Fiscalité du vendeur

La présente vente de fonds de commerce n'entraîne pas la cessation d'activité de la Société DISTRIBUTION CASINO FRANCE, mais constitue simplement la cession de l'un de ses nombreux établissements. Poursuivant son activité sur l'ensemble de ses établissements, elle acquittera les impôts éventuellement dus suite à cette vente dans le cadre de son imposition annuelle.

Paraphes DS DS

DocuSign Envelope ID: 9ED4AA97-4C5C-416E-8E15-B18F32195279

13.2. Fiscalité de l'acquéreur

13.2.1. Fiscalité des biens mobiliers d'investissement

La présente vente de fonds de commerce comprenant des biens mobiliers d'investissement, les Parties demandent leur dispense de taxation à la T.V.A. conformément à l'article 257 bis du Code Général des Impôts.
A cet égard, l'acquéreur prend l'engagement de soumettre à la T.V.A. les cessions ultérieures de ces biens et de procéder le cas échéant aux régularisations prévues aux articles 207 III et suivants de l'annexe II du Code Général des Impôts qui auraient été exigibles si le vendeur avait continué à utiliser le bien.

13.2.2. Droits d'enregistrement

Conformément à l'article 635 du Code général des impôts, le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement par l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de ce jour.

ARTICLE 14. FORMALITES

L'acquéreur remplira dans les délais voulus les formalités de publicité et d'enregistrement préalables prescrites par le Code de commerce relatives à la vente de fonds de commerce ; et si lors ou par la suite de l'accomplissement de ces formalités, il existe ou survient des inscriptions ou des oppositions sur le prix de la présente vente, le vendeur sera tenu d'en apporter les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Le vendeur accomplira les formalités de modification de son immatriculation et l'acquéreur procèdera à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Le vendeur attire l'attention du cessionnaire sur le fait que le défaut d'immatriculation peut avoir pour effet de se voir opposer le refus de l'application de la législation sur les baux commerciaux par le bailleur.

ARTICLE 15. NOTIFICATION AU BAILLEUR

La cession de bail résultant de la présente vente de fonds sera notifiée au bailleur, par exploit d'huissier, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, aux frais de l'acquéreur.

ARTICLE 16. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toute contestation qui s'élèverait entre les Parties, relativement à l'interprétation et/ou à l'exécution des présentes et de leurs suites sera de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de SAINT-ETIENNE.

ARTICLE 17. ELECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur siège social respectif.

Paraphes: DS DS

Plus particulièrement pour la validité des oppositions à recevoir sur le prix de vente, élection de domicile est faite à l'adresse du fonds vendu et pour la correspondance à l'adresse suivante :

DISTRIBUTION CASINO FRANCE
Direction Juridique - Pôle Développement
1 Cours Antoine Guichard - BP 306
42008 SAINT-ETIENNE Cedex 1

ARTICLE 18. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918 (Article 1837 du Code général des impôts) que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

VENDEUR	ACQUEREUR
DISTRIBUTION CASINO FRANCE	**DAMAS MARKET**
Représentée par Monsieur Boris QUINSAT	*Représentée par Monsieur Mahmoud ABDELRAHMAN*
30-01-24 | 14:02:20 CET	30-01-24 | 14:01:12 CET
DocuSigned by: [redacted] B13768D1296F40C...	[redacted]

Paraphes: DS BQR DS