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

CONVENTION DE CESSION
DES PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE
A LA VIGNE

Entre

Monsieur Sébastien ROCA

Monsieur et Madame Xavier GUYOT

La société civile AMA

Et

La société CRVM

LA PRESENTE CONVENTION DE CESSION DE PARTS SOCIALES SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES EST CONCLUE ENTRE :

- **Monsieur Sébastien ROCA,**
Né le [redacted]
Demeurant [redacted]

[redacted] de Madame Louisa Pierrette DELARUE née le [redacted] à Asnières-sur-Seine (92600) de nationalité [redacted] aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Saintes (17100) en date du 28 décembre 2016

DE PREMIERE PART

Ci-après dénommé le « **Vendeur »** et/ou le « **Garant** »

- **Monsieur Xavier GUYOT et Madame Sophi-Ani TCHOULFAYAN** son épouse tous deux de nationalité [redacted]
Demeurant ensem [redacted]

Nés, Monsi [redacted] le [redacted]
Madame à [redacted]

[redacted] le 28 janvier 2006 à [redacted] sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts, suivant contrat de mariage reçu par Maître Jean-Paul Bercot, notaire à Lyon, le 19 janvier 2006 ; ledit régime étant inchangé depuis lors

DE DEUXIEME PART
Ci-après dénommé le « **Vendeur »**

- **La société AMA**
Société civile
Dont le siège social est [redacted]
Identifiée au RCS de LYON sous le numéro 824 489 561

Représentée par Monsieur Alexandre Gilles Marie VAINCHTOCK en sa qualité de gérant

DE TROISIEME PART
Ci-après ensemble dénommé le **«Vendeur»**

Et/ou ci-après ensemble dénommées les **« Vendeurs »**
Avec toute solidarité entre eux.

ET

- **La société CRVM**
Société par actions simplifiée
Dont le siège social est [redacted]
Identifiée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 822 078 720

Représentée par la société WINE SNOB en sa qualité de présidente, société par actions simplifiée, dont le siège social est 45 Cours de l'Intendance (33000) BORDEAUX, identifiée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 911 004 919, elle-même représentée par Monsieur Marco Ramon GADEA, en sa qualité de président

DE QUATRIEME PART
Ci-après dénommée l'«**Acquéreur**» et/ou le «**Bénéficiaire»**

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

PREAMBULE

A) Présentation de la Société

La société A LA VIGNE (la **"Société"**) est une société à Responsabilité Limitée dont le capital s'élève à 2.000 euros dont le siège social est à LEGE-CAP-FERRET (33950), 56 Route du Cap-Ferret Grand Piquey et qui est identifiée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 839 244 159.

Le capital de la Société, composé à ce jour de 200 parts sociales intégralement libérées, d'une valeur nominale de 10 euros, est réparti comme suit :

- A Monsieur Sébastien ROCA
  192 parts sociales numérotées de 1 à 141, de 150 à 195,
  de 196 à 200 , ci : 192 parts

- A Monsieur Xavier GUYOT
  4 parts sociales numérotées de 142 à 145, ci : 4 parts

- A la société AMA
  4 parts sociales numérotées de 146 à 149, ci : 4 parts

Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social 200 parts

La Société a pour activité principale l'exploitation d'un fonds de commerce de restaurant, brasserie, bar.

B) Examen de la Société

L'Acquéreur reconnait qu'eu égard aux circonstances particulières de l'Acquisition, il a fait procéder à un audit sommaire et limité de la situation comptable arrêtée au 30 novembre 2024 et il n'a pas fait procéder à d'autres investigations ou vérifications complémentaires concernant la situation de la Société.

L'acquéreur déclare qu'il a pu visiter les locaux d'exploitation et les installations de la Société.

Les Vendeurs déclarent qu'ils n'ont pas connaissance d'éléments non communiqués à l'Acquéreur qui seraient à leurs sens essentiels à la détermination du consentement de l'Acquéreur à la présente Acquisition.

C) <u>Objectif de la Convention</u>

C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées afin de conclure la présente Convention et de définir les conditions et modalités de la cession des parts sociales consentie par les Vendeurs au profit de l'Acquéreur.

EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CESSION

1. DEFINITIONS - INTERPRETATION

Tels qu'utilisés dans la présente Convention, les termes définis ci-après auront la signification suivante :

Acquéreur	Désigne le soussigné de quatrième part indiqué dans la comparution des Parties à la Convention ;
Activité Concurrente	A le sens qui lui est conféré à l'Article 8.1.1 ;
Acquisition ou Acquisition des Parts sociales	Désigne la vente par les Vendeurs et l'acquisition par l'Acquéreur des Parts sociales conformément aux termes et conditions de la Convention ;
Parts sociales	Désigne, à la date de signature de la Convention, l'ensemble des Parts sociales émises par la Société, à savoir 200 Parts sociales ordinaires d'une valeur nominale de 10 euros chacune ;
Affilié(s)	Désigne toute personne (i) qui directement ou indirectement, par le biais d'un ou plusieurs intermédiaires, contrôle, est contrôlée par, ou est sous contrôle commun avec la personne considérée ou (ii) qui est l'un des préposés de la personne considérée ou (iii) qui est le conjoint, le concubin notoire, le partenaire pacsé, un grand-parent, un parent, un frère, une sœur ou un descendant de la personne considérée ou encore (iv) qui est une Entité contrôlée par les personnes visées au (iii) ci-dessus. Pour les besoins de cette définition, le terme "contrôle" (de même que les expressions "contrôlant", "contrôlée par" et "sous contrôle commun avec") s'entend au sens qui est donné à ce terme par [l'article 233-3 du Code de commerce / l'article L. 233-16 du Code de commerce] ;
Annexe(s)	Désigne une/des annexe(s) à la Convention ;
Article(s)	Désigne un/des article(s) de la Convention ;

Bénéficiaire(s) des Garanties	A le sens qui lui est conféré à l'Article 7.1.2 de la Convention ;
Comptes de Référence	Désignent la situation 30 novembre 2024 ;
Contestation	Désigne tout litige, contestation ou difficulté de toute nature intervenant entre les Parties, relativement à la Convention, concernant notamment sa formation, sa conclusion, sa validité, son interprétation, son exécution, son inexécution, sa résiliation, sa résolution ou sa cessation pour quelque cause que ce soit ;
Convention	Désigne la présente convention et ses Annexes ;
Demande de Paiement	A le sens qui lui est conféré à l'Article 7.5 de la Convention ;
Droit de Tiers	Désigne tout nantissement, charge, privilège, hypothèque, servitude, option, droit de préemption ou de priorité, accord de vote, restriction à la cession au titre de statuts, d'un pacte d'associés ou d'un accord similaire et toute sûreté de toute nature (y compris toute sûreté réelle, tout privilège et toute servitude) ou tout autre droit réel ou personnel, limitant de quelque façon que ce soit, la propriété, la cessibilité ou l'utilisation de l'actif concerné ;
Entité	Désigne toute personne morale, société, groupement, société de fait, association, syndicat ou autre organisation, publique ou privée, dotée ou non de la personnalité morale, française ou étrangère, et y compris toute Administration ;
Garant	Désigne le Vendeur, soussigné de première part ;
Informations Confidentielles	Désigne, toute information concernant les activités ou les affaires de la Société y compris, sans limitation, toute information concernant les états financiers, l'identité des clients existants et potentiels, les salariés, les fournisseurs, les analyses et les marges, étant précisé que toute information tombée dans le domaine public ou qui devient publique sans que cela ne soit du fait des Vendeurs ou de ses Affiliés n'est pas une Information Confidentielle ;
Jour	Désigne un jour calendaire ;
Notification	A le sens qui lui est conféré à l'Article 9.5 de la Convention ;

Parties	Désignent les Vendeurs et l'Acquéreur, ainsi que leurs ayants droit et personnes substituées conformément à ce qui est prévu par la Convention ;
Préambule	Désigne le préambule de la Convention qui fait partie intégrante de la Convention ;
Préjudice	A le sens qui lui est conféré à l'Article 7.1.1 ;
Prix	A le sens qui lui est conféré à l'Article 4
Réclamation de Tiers	A le sens qui lui est conféré à l'Article 7.5 de la Convention ;
Société	A le sens qui lui est donné au A du Préambule ;
Système(s) d'information	Désigne(nt) l'ensemble organisé de ressources et notamment le matériel, le logiciel, le personnel, les données, les procédures permettant d'acquérir, traiter, stocker, communiquer des informations (sous forme de données, textes, images, sons, etc…) dans la Société ;
Taxes	Désigne tous impôts directs ou indirects, taxes, droits, prélèvements, contributions, charges ou redevances, de nature fiscale ou para fiscale, y compris les intérêts, pénalités, amendes, majorations et autres charges, au bénéfice de tous États, de toute collectivité ou autorité locale, nationale ou supranationale, ou toute entité collectrice ;
Vendeurs	Désigne les soussignés de première, deuxième et troisième part indiqués dans la comparution des Parties à la Convention.

A moins que la Convention ne prévoie expressément une interprétation différente, les termes de la Convention s'interprètent de la manière suivante :

- Tout terme défini au masculin ou féminin s'entend indifféremment du genre masculin ou genre féminin ;

- Un mot utilisé au pluriel s'interprète de la même manière lorsqu'il est utilisé au singulier et inversement ;

- Les termes « notamment », « y compris » et « en particulier » doivent être interprétés comme s'ils étaient suivis des termes « et sans que cela soit limitatif » ;

- Les titres des Articles et des Annexes ne sont employés que par commodité et ne peuvent être utilisés pour l'interprétation de la Convention ;

- Les expressions « la présente », « les présentes » et leurs formes dérivées ou expressions similaires se rapportent à la présente Convention dans son intégralité.

2. OBJET DE LA CESSION

2.1 Propriété des Parts sociales

Les Parts sociales, intégralement libérées, appartiennent intégralement en pleine propriété aux Vendeurs.

Les Parts sociales appartenant à Monsieur et Madame Xavier GUYOT **ont le caractère de bien commun**.

Les Vendeurs déclarent expressément, qu'en dehors des Parts sociales, il n'existe aucun titre, droit ou engagement quelconque donnant ou susceptible de donner accès immédiatement ou à terme au capital social, aux droits financiers ou droits de vote de la Société.

2.2 Disponibilité des Parts sociales

- **Monsieur Sébastien ROCA** déclare être propriétaire des 192 parts sociales présentement cédées :

  . 137 pour les avoir souscrites lors de la constitution de la SARL A LA VIGNE ;

  . 3 pour les avoir acquises auprès de Monsieur Stéphane Montel aux termes d'un acte de cession sous seing privé en date à [redacted] du 22 juillet 2019 ; acte enregistré auprès du service de la publicité foncière et de l'enregistrement de Périgueux le 7 septembre 2020 dossier 2020 00029885 référence 2404P01 2020 A 01730 ;

  . 25 pour les avoir acquises auprès de la SARL YUPANKI aux termes d'un acte de cession sous seing privé en date à [redacted] du 17 décembre 2020 ;

  . 20 pour les avoir acquises auprès de Monsieur Stéphane MONTEL aux termes d'un acte de cession sous seing privé en date à [redacted] du 25 janvier 2020 ; acte enregistré auprès du service de la publicité foncière et de l'enregistrement de PERIGUEUX le 22 février 2021 dossier 2021 0001 5909 référence 2404P01 2021 A 00308 ;

  . 4 pour les avoir acquises auprès de Madame Carine THOMAS aux termes d'un acte de cession sous seing privé en date à [redacted] du 2 novembre 2021 ; acte enregistré auprès du service de la publicité foncière et de l'enregistrement de PERIGUEUX le 16 novembre 2021 dossier 2021 001 02562 référence 2404P01 2021 A 01806.

  . 3 pour les avoir acquises auprès de Monsieur Jean-Michel RIFFARD aux termes d'un acte de cession sous seing privé en date à [redacted] du 10 mai 2023 ; acte enregistré auprès du service de la publicité foncière et de l'enregistrement de PERIGUEUX le 22 mai 2023 dossier 2023 00039437 référence 2404P01 2023 A 00850.

- **Monsieur Xavier GUYOT et Madame Sophi-Ani TCHOULFAYAN** déclarent être conjointement propriétaires des quatre (4) parts sociales présentement cédées pour les avoir acquises auprès de Monsieur Sébastien Roca aux termes d'un acte de cession sous seing privé en date à [redacted] du 22 juillet 2019 ; acte enregistré auprès du service de la publicité foncière et de l'enregistrement de Vienne le 29 juillet 2020 dossier 2020 00031417 référence 3804P05 2020 A 01203.

- **La société civile AMA** déclare être propriétaire des quatre (4) parts sociales présentement cédées pour les avoir acquises auprès de Monsieur Sébastien Roca aux termes d'un acte de cession sous seing privé en date à Chancelade (24650) du 22 juillet 2019 ; acte enregistré auprès du service départemental de l'enregistrement de Lyon le 9 septembre 2020 dossier 2020 00044248 référence 6904P61 2020 A 14443.

Aucun empêchement ou restriction du droit de disposer ne vient ni ne viendra interdire, limiter ou retarder l'Acquisition.

Sous cette réserve, les Parts sociales sont libres de tout nantissement, privilège ou sûreté quelconque et, plus généralement, exemptes de tout Droit de Tiers.

2.3 Agrément de la cession des Parts sociales et de l'Acquéreur

Conformément à l'article 12 des statuts de la Société, la cession des Parts sociales au profit de l'Acquéreur est soumise à une procédure d'agrément. Les parts sociales ne peuvent être cédées à l'Acquéreur qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

3. ENGAGEMENTS DE CESSION

3.1 Engagements réciproques

Les Vendeurs s'obligent à céder à l'Acquéreur les Parts sociales et l'Acquéreur accepte cette cession et s'engage à acquérir lesdites Parts sociales, dans les proportions suivantes :

Vendeur	Parts sociales cédées	Acquéreur	Parts sociales acquises
Monsieur Sébastien ROCA	192 Parts sociales	CRVM	192 Parts sociales
Monsieur et Madame Xavier GUYOT	4 Parts sociales	CRVM	4 Parts sociales
La société AMA	4 Parts sociales	CRVM	4 Parts sociales

3.2 Caractère indivisible de l'Acquisition

L'Acquisition, indivisible, porte sur l'intégralité des Parts sociales.

4. PRIX DE CESSION

4.1 Montant du Prix

Le prix global de cession des Parts sociales est arrêté à DEUX CENTS EUROS (200 €), soit un prix par part sociale d'UN euro (1 €).

4.2 Eléments de détermination du prix de cession

Le Prix de cession a été déterminé entre les Parties sur la base combinée des éléments d'appréciation suivants :

- Les comptes annuels détaillés des exercices clos le 31 décembre 2021, 2022 et 2023 ; lesquels reflètent une activité de caviste sur Périgueux qui n'a plus de raison d'être puisqu'elle a été cédée courant 2023 **Annexe 4.2.1**. ;
- La situation comptable arrêtée au 30 novembre 2024 qui se réfère à une nouvelle activité de restauration exercée au Cap Ferret depuis le 4 avril 2024 seulement **Annexe 4.2.2**.

4.3 Paiement du Prix

Le Prix visé au paragraphe 4.1 est payé intégralement ce jour par l'Acquéreur au profit des Vendeurs par virement bancaire aux coordonnées figurant en **Annexe 4.3** des présentes, ce dont ces derniers consentent bonne et valable quittance à l'Acquéreur.

DONT QUITTANCE

5. REALISATION DE L'ACQUISITION

5.1 *Remise de documents*

Les Vendeurs remettent ce jour à l'Acquéreur les documents suivants :

- Les originaux de la lettre de démission du dirigeant prenant effet à la date du 1er janvier 2025 de ses fonctions de dirigeant de la Société ;

5.2 *Comptes courants d'associés - Créances avec des sociétés affiliées – Remboursements des dépôts de garantie*

A ce jour, Monsieur et Madame GUYOT ainsi que la société AMA ne sont titulaires d'aucun compte courant au sein de la Société.

Monsieur ROCA, pour sa part, est titulaire d'un compte courant non remboursé à ce jour en raison de l'absence de trésorerie au sein de la Société.

De convention expresse entre les Parties, dans l'hypothèse où ce compte courant ne serait pas remboursé en intégralité au 31 décembre 2024, celui-ci sera totalement abandonné au profit de la Société.

5.3 Transfert de propriété et de jouissance

L'Acquéreur aura la pleine propriété des Parts sociales et sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux Parts sociales à compter du 1er janvier 2025.

En effet, l'activité sera exercée jusqu'au 31 décembre 2024 inclus par Monsieur ROCA pour le compte de la société.

A ce titre, il s'engage, ès qualités de gérant, et indépendamment du remboursement de son compte courant tel que précisé à l'article 5.2, à laisser la somme nécessaire au règlement de la TVA à reverser (TVA collectée-TVA déductible) due au titre du mois de décembre, laquelle devra être déclarée et versée en janvier 2025.

5.4 Clause résolutoire

Afin de financer l'acquisition du droit au bail pour un montant de 180.000 €, la société a contracté un emprunt bancaire sur une durée de 7 ans, d'un montant de 175.000 €, auprès de la banque CIC SUD OUEST (prêt n°10057 19129 00020221606).

Monsieur Sébastien ROCA s'est porté caution solidaire de cet emprunt à hauteur de de la somme de quatre-vingt-quatre mille euros (84.000 €).

Dans le contexte particulier de cette opération de cession, compte tenu notamment de l'urgence à agir au regard notamment au niveau d'exploitation depuis l'ouverture, de l'état de la trésorerie, les parties sont convenues d'inclure dans le cadre des présentes une clause résolutoire permettant à l'Acquéreur d'engager dans un délai raisonnable les discussions avec l'établissement bancaire en vue de l'obtention de la mainlevée de cet engagement de caution solidaire consenti par Monsieur Sébastien ROCA.

L'obtention de la mainlevée est une condition impulsive et déterminante du consentement de Monsieur Sébastien ROCA sans l'existence de laquelle ce dernier n'aurait pas conclu la présente cession.

À cet effet, l'Acquéreur dispose d'un délai de quatre (4) mois, soit jusqu'au 30 avril 2025, pour se substituer à Monsieur Sébastien ROCA au titre de cette garantie et obtenir la mainlevée de ladite caution.

À défaut de réalisation de cette substitution et de l'obtention de la mainlevée dans le délai imparti, la présente cession sera résiliée de plein droit.

DECLARATIONS

6. DECLARATIONS

Pour l'application des Garanties prévues à l'Article 7 ci-après, le Garant fait les déclarations qui suivent.

Il est précisé que :

- Lesdites déclarations n'ont pas d'autre but que celui de servir de support aux Garanties négociées entre le Garant et l'Acquéreur. Lesdites déclarations ne peuvent donc pas être utilisées par l'Acquéreur pour fonder une action autre que la mise en œuvre desdites Garanties.

- Les termes « à la connaissance du Garant » ou toute expression similaire font référence à l'état actuel de connaissance du Garant ou encore la connaissance dont un tiers s'attendrait raisonnablement à ce que le Garant ait connaissance du sujet concerné ;

6.1 Forme de la Société

La société a été constituée sous forme de société à responsabilité limitée suivant acte sous seing privé en date à CHANCELADE (24650) du 16 avril 2018.

Ses statuts à jour figurent en **Annexe 6.1**.

6.2 Dénomination sociale

La Société est titulaire de la dénomination sociale « A LA VIGNE » dont l'usage ne peut lui être contesté par quiconque, car il ne porte pas atteinte aux droits de tiers, et n'est ni intériorisée par une marque, ni par un quelconque droit de premier usage d'une autre personne morale. Son utilisation ne donne lieu au versement d'aucune indemnité ou redevance au profit de quiconque.

6.3 Activités sociales

La Société n'a pas pour activité principale la restauration. **Cette activité n'entre pas dans le champ de son objet social**.

Son activité est la suivante : *Vente de vins spiritueux et champagnes, dégustation de vins et de champagnes, ventes en e-commerce en France et à l'international, ventes de charcuterie, fromage, conserves alimentaires, thé, café, ventes de verreries, tissus tabliers, équipements du vin et équipements de la table liés aux vins*.

6.4 Siège social - Etablissement secondaire

La Société a établi son siège social à LEGE CAP-FERRET (33950) 56 Route du Cap Ferret - Grand Piquey.

La Société n'exploite aucun établissement secondaire.

L'extrait K bis de la Société figure en **Annexe 6.4**.

6.5 Régularité de la vie sociale

La Société est à jour de toutes les formalités de publicité requises par les textes législatifs et réglementaires qui lui sont applicables pour la mise en œuvre des décisions prises par les organes sociaux.

En particulier, toutes les modifications statutaires de la Société ont été régulièrement décidées et publiées et tous les changements de Dirigeants ont été publiés au registre du commerce et des sociétés.

Les registres des procès-verbaux des assemblées générales d'associés sont à jour de toutes les délibérations conformément à la législation en vigueur et/ou aux stipulations contractuelles applicables et ont été, ainsi que les feuilles de présence aux assemblées, dûment signés.

6.6 Capital - Valeurs mobilières émises par la Société - Droits donnant accès au capital

Le capital social de la Société est fixé à ce jour à 2.000 euros et divisé en 200 Parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, intégralement détenues par les Vendeurs.

Aucune augmentation de capital ni aucune réduction de capital n'est, à ce jour, en cours de réalisation.

En dehors des Parts sociales, il n'existe aucun titre, droit ou engagement quelconque donnant ou susceptible de donner accès immédiatement ou à terme au capital social, aux droits financiers ou droits de vote de la Société.

La Société n'a pas émis à ce jour d'obligations ou d'autres titres de créance.

Chaque Part sociale de la Société donne à ce jour droit à un pourcentage de droits financiers et de droits de vote de cette dernière identique au pourcentage du capital qu'elle représente.

Toutes les cessions et émissions de droits sociaux et valeurs mobilières de la Société ont toujours été régulièrement effectuées et ne sont pas susceptibles d'être remises en cause à quelque titre que ce soit et l'ensemble des formalités y afférentes ont été effectuées dans les délais requis (en ce compris l'enregistrement, les dépôts au Greffe …).

La Société dispose à ce jour de l'ensemble des documents et plus généralement, des documents prévus par la législation, permettant de justifier de l'ensemble des transferts de propriété et souscriptions des titres composant le capital de la Société depuis sa constitution.

6.7 Caractéristiques du fonds de commerce

La Société est valablement propriétaire de son fonds de commerce pour l'avoir entièrement créé.

Le fonds de commerce exploité par la Société n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement ainsi qu'il résulte des états requis auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Bordeaux à jour au 20 novembre 2024 **Annexe 6.7.**

La Société ne bénéficie d'aucun contrat de location-gérance ni n'a consenti une telle convention.

La Société n'a souscrit aucune promesse de vente ni pacte de préférence ayant pour objet son fonds de commerce ou l'un ou plusieurs des éléments significatifs qui le composent.

Elle n'a promis d'acquérir aucun fonds de commerce, clientèle ou branche d'activité.

6.8 Situation des immeubles sociaux

La Société est locataire de l'intégralité des locaux commerciaux.

Le droit au bail des locaux résulte d'un contrat de bail commercial conclu par acte authentique (**Annexe 6.8.1**) en date du 30 novembre 2021 à ANDERNOS-LES-BAINS (33510) aux termes duquel la société SCI BAZILE, société civile immobilière au capital de 1.500 €, dont le siège social est 59 Avenue de Bordeaux (33950) LEGE-CAP-FERRET, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 480 366 764, a fait bail et donné à loyer aux à la société LA MAISON POETIQUE FERRET, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège est 56 Route du Cap-Ferret – le Canon – (33950) LEGE-CAP-FERRET, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 904 202 587, les lieux ci-après désignés.

Ledit bail commercial a ensuite fait l'objet d'une cession conclue par acte authentique (**Annexe 6.8.2**) en date du 4 avril 2024 aux termes duquel la société LA MAISON POETIQUE FERRET a cédé tous ses droits pour la durée restant à courir dudit bail commercial, à la société A LA VIGNE, société à responsabilité limitée au capital de 2.000 €, dont le siège est 56 Route du Cap Ferret – Grand Piquey – (33950) LEGE-CAP-FERRET, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 839 244 159.

L'Acquéreur déclare avoir visité à plusieurs reprises l'immeuble dont dépendent les locaux où est exploité le fonds de commerce 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 contre les Vendeurs. Ils dispensent les rédacteurs de l'acte de leur rapporter plus amplement la description des locaux loués.

- *Désignation des locaux loués*

Les locaux dans lesquels le fonds de commerce est actuellement exploité dépendent d'un immeuble sis LEGE-CAP-FERRET (33950), 56 Route du Cap-Ferret, Grand Piquey consistant en un immeuble comprenant :

- En façade, une salle de restaurant, salle à manger, cuisine, réserve et dégagements, wc, terrasse couverte ;
- À l'arrière, un appartement composé de séjour, coin nuit, une chambre, salle d'eau, wc, une pièce à usage de bureau ;
- En sous-sol une cave ;
- En annexe une chambre avec salle d'eau et wc.

Destination

Les locaux doivent être utilisés pour les usages suivants :

Activité de caviste vente et dégustation de vins & spiritueux & bières / vente et dégustation de jus de fruit, eaux, sodas / épicerie fine à emporter et à consommer sur place / vente jambons & fromages / restauration et restauration plancha / pizzeria / restauration produits de la mer poisson huitres et sardines tapenades à déguster et ventes à emporter / vente de cigares.

Durée du bail

Ce bail a été conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1er décembre 2021 pour se terminer le 30 novembre 2030 avec faculté pour le preneur de mettre fin au bail au terme de chaque période triennale, moyennant un congé donné par acte extrajudiciaire avec préavis de six mois.

Loyer

Le loyer mensuel en principal a été fixé à l'origine à la somme de TROIS MILLE EUROS (3.000 €) hors taxe. Ce loyer est payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois.

La dernière facture, en date à LEGE-CAP-FERRET, le 18 décembre 2024, s'élève à 3.600 € toutes taxes comprises **Annexe 6.8.3**

Révision du loyer

Le loyer est révisé en fonction de l'indice des loyers commerciaux, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques à l'expiration de chaque période triennale (à la date d'anniversaire du bail).

Dépôt de garantie

Néant.

Charges

Néant.

Cession

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location.

Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location. L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

- Les Vendeurs déclarent en outre :

  - Qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer, charges, taxes, ou accessoires au bailleur, exigible à la date de ce jour ;

  - Qu'ils resteront seuls responsables du paiement de tout loyer, charges et accessoires dont l'origine serait antérieure à la date d'effet de la cession ;

  - Qu'aucun droit d'occupation, même au-devant des lieux loués, ni aucune sous-location n'ont été consentis et ne l'ont jamais été ;

  - 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 conformément à l'article L 145-14 du Code de commerce, ou de se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire ;

  - 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'ils ont parfaitement rempli leurs obligations d'entretien et de menues réparations à l'intérieur des locaux, conformément à leurs obligations décrites au bail ;

  - Qu'aucune modification dans la disposition des lieux depuis la conclusion du bail n'est intervenue ;

  - Qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des obligations des Vendeurs ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le bailleur ;

  - Qu'à leurs connaissances, 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 leurs connaissances 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 de commerce a fait l'objet d'une exploitation effective et continue depuis plus de trois ans.

6.9 Risques naturels et technologiques

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, dans sa rédaction postérieure à l'ordonnance n° 2016-128 du 10 février 2016, applicable à compter du 1er juillet 2017 sont ci-après littéralement rapportées.

> « *I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*
>
> *II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*
>
> *L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*
>
> *III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*
>
> *IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*
>
> *V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*
>
> *VI. - Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article.*
>
> *VII. - Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime*. »

Un état des risques naturels et technologiques en date du 23 juillet 2019 demeure annexé aux présentes **Annexe 6.9**.

6.10 Déclarations environnementales

La Société a toujours respecté et respecte les lois et réglementations applicables en matière d'environnement, et notamment dans les domaines de la pollution de l'air, de l'eau ou du sol ou du traitement des déchets. Elle a effectué les déclarations requises par la loi et les règlements applicables en matière d'environnement, d'hygiène et de sécurité et a effectué les mises aux normes qu'imposent les législations en ces matières.

Le Garant déclare n'avoir reçu aucune réclamation et ne faire l'objet d'aucune enquête de la part d'une autorité publique ou d'un tiers pour non-respect des lois environnementales.

La Société n'a jamais déposé, enfoui dans le sol et/ou le sous-sol de ces locaux, ni utilisé dans ces locaux de déchets ou substances quelconques, directement ou dans des appareils ou installations, pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement, notamment l'air, les eaux superficielles et souterraines, ainsi que le sol et les sous-sols, à l'exception des produits habituellement utilisés pour les activités de la Société lesquels ont été utilisés, stockés, et recyclés dans le respect des règles et préconisations applicables et selon les meilleurs usages de la profession.

Aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé ou ne s'est trouvé dans ces locaux en violation d'une réglementation applicable, ni rejeté dans l'air, ni dans les eaux souterraines et superficielles, ni dans le système d'évacuation des eaux usées auquel sont raccordés ces locaux, en contravention avec la réglementation en vigueur.

Le Garant n'a pas connaissance d'interdiction, injonction ou restriction quelconque en matière d'environnement reçue par la Société, qu'elles soient administratives ou judiciaires, susceptibles de compromettre la libre et paisible jouissance des locaux dont elle a la propriété ou la jouissance.

Le Garant déclare qu'aucune obligation de dépollution n'existe ou n'est susceptible d'être mise à la charge de la Société de ses sites d'exploitation.

6.11 Mise en accessibilité des locaux

Les biens objets des présentes sont concernés par la réglementation relative aux immeubles recevant du public visé aux articles R.123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Il résulte des dispositions des articles L.111-7 et suivants du Code de la construction de l'habitation que tout établissement recevant du public, tel que défini à l'article R.123-2 du même Code, situé dans un cadre bâti existant doit répondre à des exigences d'accessibilité à tous et notamment aux personnes à mobilité réduite et aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap.

A ce sujet, les Vendeurs déclarent que le bien objet des présentes constitue un établissement recevant du public de catégorie 5 et qu'aucun aménagement ni équipement tant intérieur qu'extérieur pour le rendre accessible n'ont été réalisés.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle du dépôt, dans les meilleurs délais, auprès de l'autorité compétente d'une attestation d'accessibilité.

6.12 Droits de propriété intellectuelle - Savoir-faire – Systèmes d'information - Données personnelles

6.12.1 Droits de propriété intellectuelle

La Société a la libre disposition de tous les droits de propriété intellectuelle, notamment dénomination sociale et noms de domaine requis pour l'exercice de son activité, soit pour en être propriétaire, soit au travers d'une licence.

Les noms de domaine suivants sont la propriété à ce jour de la Société :

- www alavigne.fr
- www vins wines.fr
- www vin wine.eu
- www vin wine.fr

La Société n'est titulaire d'aucune marque commerciale ; elle n'en utilise aucune pour les besoins de son activité.

Le Garant et aucun associé, salariés ou collaborateurs extérieurs de la Société ne détiennent, directement ou indirectement, en tout ou en partie, un droit de propriété intellectuelle, nécessaire à l'exploitation des activités de la Société.

Les logiciels utilisés par la Société le sont conformément aux licences qui lui ont été consenties.

6.12.2 Systèmes d'information

Les Systèmes d'information de la Société fonctionnent de manière satisfaisante et permettent la réalisation des services et ventes que la Société s'est engagée à fournir à ses clients.

Les Systèmes d'Information exploités par la Société ou nécessaires à l'exercice de ses activités et au respect de ses obligations contractuelles ou autres engagements sont, soit la propriété de la Société, soit font l'objet de locations ou de licences valables.

Les Systèmes d'Information appartenant à la Société ou créés ou utilisés par elle :

(i) sont en bon état d'entretien et de fonctionnement et bénéficient d'une capacité suffisante et des moyens suffisants pour satisfaire les besoins de la Société ;

(ii) sont protégés de façon raisonnable, au regard des intérêts de la Société, contre tout acte de malveillance, indiscrétion ou sabotage interne ou externe ;

(iii) font l'objet d'une maintenance régulière par des professionnels expérimentés ;

(iv) sont, depuis leur installation, installés dans un environnement physique permettant une utilisation et un fonctionnement normaux conformément à leur destination ;

(v) sont assurés contre tout dommage corporel, perte ou détérioration, intentionnel ou non, pouvant être causé à des tiers résultant d'actes de toute sorte ;

(vi) font l'objet d'un plan de sauvegarde approprié.

6.12.3 Traitement des données personnelles

La Société ne respecte pas les lois relatives à la protection des données à caractère personnel qui lui sont applicables, en qualité de responsable de traitement ou de sous-traitant, et notamment en application du Règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

La Société n'a pas mis en place des registres et des procédures internes relatives aux traitements des données à caractère personnel lesquelles présentent des garanties suffisantes contre les risques du traitement afin d'assurer la protection des droits des personnes concernées.

6.13 Matériels et installations

Les matériels et installations utilisés par la Société existent physiquement. Ils sont en état d'usure normale compte tenu de leur ancienneté et ne sont grevés d'aucune sûreté, nantissement, privilège, ni ne sont l'objet d'aucune promesse d'achat ou de location, à l'exception des matériels suivants qui font l'objet d'une opération de crédit-bail **:**

- Vitrine réfrigérée FAC 69066 du 24/04/2024 chez ACILYON ;
- Matériel de caféterie FA27521 du 12/06/2024 chez OPTIMAL CUISINES, FAC FA27522 du 12/06/2024 chez OPTIMAL CUISINES, FAC FA27544 du 13/06/2024 chez OPTIMAL CUISINES, FAC FA27672 du 12/07/2024 chez OPTIMAL CUISINES.

La Société n'a sollicité au titre des deux dernières années, aucun devis concernant des réparations ou des travaux de maintenance sur le matériel et les installations auxquels elle n'aurait pas donné suite.

Ces matériels et installations sont conformes aux prescriptions et normes légales, réglementaires qui leur sont applicables et toutes les autorisations et licences administratives nécessaires à cet égard ont été obtenues.

Les rapports de vérification des installations électriques et des extincteurs sont en cours de réalisation à la date des présentes et seront communiqués par les Vendeurs à l'Acquéreur dès réception.

La Société n'a reçu aucune information aux termes de laquelle lesdites prescriptions, normes, autorisations ou licences sont ou seraient susceptibles d'être modifiées ou révoquées à l'avenir.

6.14 Participations - intérêts

La Société ne contrôle aucune filiale ni ne détient aucune participation.

La Société n'est membre d'aucune société en participation, ni d'une association, ni d'une fondation, ni d'un fonds de dotation, ni d'un GIE ou GEIE. La Société n'a, par ailleurs, jamais détenu une participation dans des sociétés dont la responsabilité des membres est indéfinie.

La Société n'exerce aucune fonction de mandataire social au sein d'une personne morale.

La Société n'encourt aucune responsabilité à raison de la détention d'une participation dans une Entité.

La Société ne s'est pas engagée à souscrire au capital de sociétés à constituer ou existantes ni à acquérir une participation dans une quelconque société.

6.15 Assurances

Les polices d'assurances souscrites par la Société figurant en **Annexe 6.15.** couvrent la Société de manière adéquate par rapport à leur montant, plafond et type de couverture et assurent contre les risques la Société, ainsi que leurs propriétés, actifs et salariés comme il est d'usage de garantir dans les secteurs d'activité de la Société.

Les polices d'assurances sont pleinement en vigueur, aucune n'étant nulle ou susceptible d'encourir la nullité ; toutes les primes concernant les polices d'assurances ont été dûment payées dans les délais ; et il n'y a eu aucune résiliation ou annulation de la couverture d'assurance du fait d'un oubli de paiement des primes ou pour une autre raison et aucun avis d'annulation ou de résiliation n'a été reçu concernant les polices d'assurances.

Aucune réclamation au titre des polices d'assurances susvisées n'est en cours et il n'existe pas de litige en cours qui donnerait lieu à une réclamation.

6.16 Litiges

La Société n'est pas engagée dans un procès ou procédure – ni, à la connaissance du Garant, n'est menacée de l'être – (y compris des procédures de nature administrative, pénale, civile ou commerciale, un arbitrage ou une médiation, une inspection, une procédure de redressement qui lui a été notifiée, en qualité de demandeur ou de défendeur ou en toute autre qualité).

6.17 Responsabilité pénale et quasi-pénale

Aucun des organes sociaux de la Société ni aucun de ses préposés n'a commis d'infraction susceptible d'engager la responsabilité pénale de la Société.

Le Garant n'a connaissance d'aucun fait susceptible de faire l'objet de sanctions pénales à l'encontre de la Société.

La Société n'a jamais été condamnée ni poursuivie par une autorité et/ou service administratif et le Garant n'a connaissance d'aucun fait susceptible de faire l'objet d'une telle condamnation ou d'une telle poursuite.

6.18 Personnel

La Société n'emploie à ce jour aucun salarié**.**

Aucun dirigeant de la Société n'est titulaire d'un contrat de travail, qu'il soit en cours d'exécution ou suspendu, conclu avec la Société.

La Société ne verse ni ne s'est engagée à verser aucune retraite supplémentaire à prestations définies (art. 39 du CGI) au profit d'un mandataire social.

Aucun salarié n'effectue une période de préavis à la suite de sa démission ou de son licenciement ou n'est en procédure de rupture conventionnelle.

La Société a toujours respecté la réglementation applicable en matière sociale. En particulier, la Société respecte la réglementation relative à l'organisation et à la durée du travail (heures supplémentaires, forfait annuel en jours, durées maximales de travail, repos hebdomadaire et journalier…). La Société respecte également les conditions de recours aux contrats de travail à durée déterminée et aux contrats de travail temporaire.

La Société est à jour du paiement de l'ensemble des cotisations sociales, contributions sociales et prélèvements sociaux dus notamment aux URSSAF, Pôle Emploi et aux différents organismes de retraite ou de prévoyance.

La Société ne bénéficie pas et n'a pas bénéficié d'aide, d'exonération ou d'allègement en matière de cotisations sociales, contributions sociales ou prélèvements sociaux susceptibles d'être remis en cause en tout ou en partie.

Aucune demande d'information n'a été formulée et aucun contrôle émanant de l'inspection du travail n'est en cours. De même, aucune observation pour l'avenir n'a été faite à la Société par l'URSSAF lors d'un précédent contrôle.

Aucun sinistre (accident du travail ou maladie professionnelle) n'a été porté à la connaissance du Garant, ni n'est en cours d'instruction par la Caisse primaire d'assurance maladie à la date des présentes, qu'il soit de nature à modifier ou non la tarification « accidents du travail » applicable.

De même, la Société n'a jamais exposé un ou plusieurs salariés à des facteurs de risques ou agents pathogènes susceptibles d'entraîner une maladie professionnelle.

Aucun fait générateur ou exposition professionnelle d'un ou plusieurs salariés ou anciens salariés de la Société à des facteurs de risques ou agents pathogènes n'est susceptible d'entraîner la reconnaissance d'une faute inexcusable à la charge de la Société.

Il n'existe aucun accord particulier d'entreprise auquel la Société serait partie (Accord sur la durée du travail, accord de participation, accord d'intéressement, PERCO, PEE, etc.).

6.19 Garanties – cautionnements – engagements hors bilan

La Société n'a pas accordé de lettres de confort, de garanties, de cautionnements ou d'autres sûretés ou engagements au profit de tiers.

La Société n'a souscrit aucun engagement hors bilan.

6.20 Situation fiscale

Toutes Taxes dont la Société était débitrice y compris à titre solidaire à un moment quelconque et sous quelque législation que ce soit, ont été déclarées et payées dans les délais prescrits ou ont été comptabilisées dans ses comptes.

La Société est en mesure de satisfaire à l'obligation de représentation des documents comptables sous forme dématérialisée en fournissant un fichier des écritures comptables conformément aux dispositions de l'article L. 47 A I du Livre des procédures fiscales, au titre de chaque exercice qui pourrait faire l'objet d'opérations de vérifications par l'administration fiscale.

La Société satisfait aux obligations et délais de conservation des registres, documents ou pièces sur lesquels peuvent s'exercer les droits de communication, d'enquête et de contrôle de l'administration conformément aux dispositions de l'article L. 102 B du Livre des procédures fiscales.

La Société n'a pas bénéficié d'avantages fiscaux de façon indue.

L'Acquisition des Parts sociales n'a pas pour effet d'entraîner la perte d'avantages fiscaux dont la Société bénéficie ou aurait bénéficié.

La Société ne dépend pas d'un groupe fiscalement intégré.

6.21 Contrats et opérations conclus entre la Société et les Vendeurs

Les Vendeurs :

- Ne détiennent directement ou indirectement, en tout ou partie, un actif, bien ou droit de quelque nature que ce soit que la Société a besoin de détenir, d'utiliser, d'exercer ou dont il est nécessaire qu'elle bénéficie pour la conduite de tout ou partie de ses activités ;

- Ne sont créanciers ou débiteurs de la Société ni ne disposent d'une réclamation ou d'un droit quelconque à l'encontre de la Société ni ne sont débiteurs d'une quelconque obligation à son égard ;

- N'ont consenti de garantie relativement à un engagement pris par la Société ni ne sont bénéficiaires d'une garantie consentie par la Société ;

- Ne contrôlent, directement ou indirectement, en tout ou partie, une Entité qui exerce des activités similaires ou concurrentes des activités de la Société ou est en relation d'affaires avec la Société,

- Et plus généralement n'ont pas conclu de contrat avec la Société**.**

L'intégralité des relations contractuelles entre la Société et les Vendeurs, actuellement ou dans le passé, est résiliée en application de la présente Convention et ce, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ainsi que des stipulations contractuelles applicables.

La Société n'aura à supporter aucune obligation ni conséquence quelconque financière, juridique, fiscale, sociale ou autre au titre de la cessation ou de la résiliation de ces relations.

6.20 Autres contrats

Indépendamment des contrats ou accords déjà cités, la Société n'est partie à aucun contrat particulier et significatif ou l'engageant à long terme.

Il n'existe aucun accord, même verbal, qui aurait pour conséquence d'obliger dans l'avenir la Société à accepter des prix d'achat imposés, à attribuer des remises ou à restreindre sa faculté de fixer librement ses prix de vente.

6.21 Banques

L'**Annexe 6.21** recense :

- Les comptes bancaires de la Société ;
- Les personnes détenant la signature sur ces comptes ainsi que les personnes disposant de procurations ;
- Les titulaires de cartes bancaires ou accréditives portant sur les comptes de la Société.

6.22 Délégations de signatures - Délégations de pouvoir

Aucune délégation de signature et de pouvoir, autre que la délégation en matière bancaire visées au 7.21 n'a été conférée par la direction générale de la Société.

6.23 Comptes sociaux

Les derniers comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 **Annexe 4.2.1** et la situation comptable au 30 novembre 2024 **Annexe 4.2.2** sont réguliers, sincères et donnent une image fidèle du patrimoine et du résultat de la Société. Ils ont été établis conformément aux principes comptables reconnus en France et en appliquant les mêmes règles comptables que pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice.

Tous les actifs inscrits dans les comptes existent réellement, ainsi qu'un inventaire peut le confirmer, de même que toutes les provisions nécessaires ou relevant d'une bonne gestion comptable et financière ont été constituées.

6.24 Situation financière - Subvention

La Société n'a jamais fait l'objet d'une procédure collective notamment de sauvegarde ou de redressement judiciaire et il n'y a pas eu de déclaration de cessation des paiements ni d'assignation par des créanciers en ouverture d'une procédure collective.

Le montant des capitaux propres de la Société n'est jamais devenu inférieur à la moitié du capital.

La Société n'a pas contracté d'emprunt à moyen ou long terme autres que ceux figurant en **Annexe 6.24** et concernant les éléments suivants :

- Prêt pour le financement du matériel de cafetière ;
- Prêt pour le financement d'une vitrine réfrigérée ;
- Prêt pour le financement de l'acquisition du droit au bail [redacted] ;

La Société n’a pas bénéficié de subventions mettant à sa charge des obligations particulières.

La Société n'a jamais bénéficié de la part de ses associés ou de tiers, d'un abandon de créances prévoyant une clause de remboursement en cas de retour à meilleure fortune.

6.25 Conduite de l’activité jusqu’au 31 décembre 2024

Les Vendeurs prennent les engagements suivants concernant plus particulièrement la gestion de la Société et le maintien de sa situation jusqu’au 31 décembre 2024, date effective de la cession.

A compter de ce jour et jusqu’au 31 décembre 2024, Monsieur ROCA s’engage à ce que la gestion de la Société soit assurée de manière courante sans qu'il ne soit apporté de modifications, autres qu'ordinaires, au cours normal des affaires et à la situation tant active que passive de la Société.

Aucune décision, opération ou contrat, prise ou conclu par les Vendeurs et/ou la Société, s’écartant du cours normal des affaires et susceptibles d’affecter défavorablement et significativement le patrimoine et les activités de la Société, quel qu’en soit le caractère, n’est intervenu ni n’interviendra sans l’accord de l’Acquéreur.

Notamment :

- Aucune distribution de dividende ou autre produit au profit des associés de la Société n’a été ou ne sera réalisée ou décidée ;

- Aucune création de Parts sociales et/ou d’autres valeurs mobilières n’a été ou ne sera décidée ou autorisée ;

- Aucun fait ni aucun accord ni aucune décision susceptible de rendre inexacte ou de réduire la portée de l’une des déclarations et attestations souscrites dans la Convention n’a été constaté, passé ou pris ;

- Aucun fournisseur important ou client important de la Société ou toute autre personne en relation d’affaires habituelle avec elle n’a mis fin à ses opérations commerciales avec la Société pour une raison qui lui soit imputable ou a été admise au bénéfice d’une procédure collective ;

- Aucun incident de paiement n’a été provoqué par la Société et elle n’en a pas constaté de la part de ses débiteurs pour un montant supérieur à 5.000 € H.T ;

- Aucune embauche de personne ni aucune augmentation de salaires n’a été ni ne sera décidée ;

- Aucune modification importante des contrats à long terme ou particuliers n’est intervenue ni n’interviendra ;

- Aucun accord, ni aucune convention engageant la Société à long terme n’a été ou ne sera conclu ;

- Aucune cession d’un élément d’actif significatif n’a été réalisée ou promise ;

- Aucun investissement d'un montant supérieur à 20.000 euros n'a été ou ne sera engagé de façon irrévocable ;

- Aucun trouble social, conflit, grève, occupation de locaux ou événement similaire n'est survenu ;

- Aucune facture de conseil n'a été ou ne sera payée par la Société pour le compte de ses associés ;

Aucune des stipulations qui précèdent ne saurait être interprétée comme portant atteinte au principe de liberté et d'autonomie pleine et entière de gestion de la Société par les Vendeurs qui demeureront intégralement en charge et responsable de cette gestion et de ses conséquences éventuelles jusqu'au 31 décembre 2024 inclus.

6.26 Confirmation des déclarations

Les déclarations faites au présent Article 6 à la date de la Convention seront réputées demeurer exactes jusqu'au 31 décembre 2024.

Tout préjudice résultant d'un fait ou événement qui interviendrait entre la date de la présente Convention et le 31 décembre 2024 et qui rendrait inexacte l'affirmation édictée à l'alinéa qui précède donnera lieu à la mise en jeu des Garanties selon les modalités prévues à l'Article 7 ci-après, sauf si les conséquences du préjudice sont prises en comptes dans les Comptes de Référence.

Dans l'hypothèse où cependant un tel fait ou événement serait survenu, le Garant en informera l'Acquéreur.

Tout préjudice résultant de la survenance d'un tel fait ou événement donnera lieu à la mise en jeu des Garanties selon les modalités prévues à l'Article 7 ci-après.

6.27 Affirmation de sincérité

Le Garant n'a omis de porter à la connaissance de l'Acquéreur aucun fait de quelque nature que ce soit qui, s'il était connu de ce dernier, aurait pu l'inciter à ne pas acquérir les Parts sociales ou à les acquérir à des conditions substantiellement différentes.

Le Garant déclare avoir fait le nécessaire, avec soin et diligence, auprès de la Société, des salariés pour obtenir toutes les informations leur permettant de procéder aux déclarations visées au présent Article 6.

Il n'existe, à la connaissance du Garant, aucun événement ou fait qui n'ait pas été révélé par lui dans la Convention et dont la révélation serait importante pour l'information bonne et loyale de l'Acquéreur sur la situation et les perspectives de la Société ou rendrait trompeuse ou erronée tout ou partie des déclarations aux présentes.

GARANTIES

7. GARANTIES

De convention expresse entre les Parties, les présentes dispositions en termes de Garanties ne concernent, parmi tous les Vendeurs, que seulement Monsieur Sébastien ROCA.

7.1 Principes généraux

7.1.1 Objet des Garanties

Le Garant s'engage à désintéresser l'Acquéreur, comme indiqué ci-après, de tout préjudice subi par lui ou la Société (ci-après le **« Préjudice »**) du fait :

i. De la survenance de tout passif nouveau non comptabilisé ou de tout passif supplémentaire excédant celui figurant dans les Comptes de Référence, dès lors que ce passif nouveau ou excédentaire aurait une cause ou une origine imputable à des faits antérieurs à la Date des Comptes de Référence quelle qu'en soit la cause, et/ou

ii. De la constatation de toute surestimation des actifs de la Société, tels qu'ils sont comptabilisés dans les Comptes de Référence, dès lors que cette surestimation aurait une cause ou une origine imputable à des faits antérieurs à la Date des Comptes de Référence, quelle qu'en soit la cause, et/ou

iii. De redressements ou rappels d'impôts au titre d'exercices clos postérieurement aux Comptes de Référence et fondés sur des erreurs comptables antérieures à la Date des Comptes de Référence, et/ou

iv. D'une inexactitude dans une ou plusieurs des déclarations faites à l'Article 6 sous la double condition que cette inexactitude :

- Trouve son origine dans un/des faits ou circonstances antérieurs à la date des présentes, et
- Ne puisse pas faire l'objet d'une indemnisation intégrale au titre d'un Préjudice visé au (i), (ii), ou (iii) ci-dessus, cette situation visant notamment :
- L'hypothèse d'un Préjudice non susceptible d'être calculé à partir des Comptes de Référence ;
- L'hypothèse d'un Préjudice dont le montant réel serait supérieur à celui pouvant être calculé à partir des Comptes de Référence.

v. En raison de l'inexactitude ou de la non-exécution des déclarations et engagements figurant à l'**Article 6.27**.

Les engagements pris ci-dessus par le Garant seront ci-après dénommés « **les Garanties** ».

Il est précisé que les sommes devant être versées par le Garant au titre d'un ou de plusieurs Préjudices seront calculées et devront être acquittées dans les conditions et selon les modalités ci-après prévues au présent Article 7.

7.1.2 Bénéfice et transmission des Garanties

Les Garanties consenties par le Garant sont stipulées au profit :

- De l'Acquéreur, ou
- Sur décision de celui-ci, au profit de la Société.

Les Garanties bénéficieront également :

- À tous les cessionnaires successifs des Actions ou ayants droit successifs de l'Acquéreur, sous quelque forme que ce soit, y compris dans le cadre d'une transmission universelle de son patrimoine, à charge pour l'Acquéreur, ses cessionnaires ou ses ayants droit, de respecter ou faire respecter les formalités prévues par les articles 1216 et 1321 à 1324 du Code civil sauf si l'opération a les effets d'une transmission universelle de patrimoine ;

- Ainsi que, sur décision de l'Acquéreur (ou des cessionnaires des Actions ou ayants-droit successifs de l'Acquéreur), à toutes sociétés venant aux droits de la Société ou de ses ayants droit par l'effet d'une opération emportant la transmission universelle de leur patrimoine (en pareil cas, l'Acquéreur, les cessionnaires des Actions ou ses ayants droit prendront toutes dispositions utiles pour permettre, malgré une telle opération, l'application des Garanties par exemple au moyen de la mise en place d'une comptabilité analytique.)

Les personnes visées aux alinéas qui précèdent sont ci-après dénommées collectivement les « **Bénéficiaires des Garanties »** ou individuellement un ou le « **Bénéficiaire des Garanties** ».

7.1.3 Nature des sommes mises à la charge du Garant

Les sommes devant être versées par le Garant au titre des Garanties :

- Viendront, dans l'hypothèse où ces sommes seraient versées à l'Acquéreur, réduire le Prix des Actions cédées par le Garant ;

- Constitueront, dans l'hypothèse où ces sommes seraient versées à la Société en application des instructions données par l'Acquéreur, une indemnité stipulée au profit de la Société ;

- Seront, par commodité, ci-après dénommées l'« Indemnité» ou les « Indemnités » et ce, quand bien même elles constitueraient une réduction du Prix des Actions cédées par le Garant en application de l'avant dernier alinéa qui précède.

7.2 Etendue des Garanties

L'étendue des Garanties sera déterminée en fonction des stipulations qui suivent :

7.2.1. Absence de double indemnisation

Tout Préjudice résultant d'un seul et même fait générateur ne pourra pas être indemnisé plus d'une fois par le Garant.

7.2.2 Responsabilité du Garant engagée sur plusieurs fondements

Chaque fois que la responsabilité du Garant sera, à raison d'un même fait, doublement mise en cause, d'une part, sur le fondement des Garanties consenties dans le cadre du présent Article 7 et d'autre part, sur un tout autre fondement tel que sa responsabilité civile de dirigeant, toute action fondée sur les Garanties susvisées sera écartée au profit de l'action engagée sur l'autre fondement qui prévaudra. A titre d'exemple, les Garanties ne pourront pas être actionnées du fait de l'absence de déclaration ou d'une fausse déclaration sur un élément essentiel au consentement de l'Acquéreur si ce dernier agit, au titre des mêmes faits, en responsabilité délictuelle pour dol.

7.2.3. Portée des informations révélées à l'Acquéreur

Le fait que les Préjudices se rapportent à un fait, un élément, ou un risque indiqué dans la Convention et/ou ses Annexes ne sera en aucun cas exonératoire des Garanties données par le Garant, sauf si cela est expressément prévu, soit de façon générale dans les cas d'exclusion, soit de façon spécifique, le cas échéant.

7.2.4. Cas d'exclusion

7.2.4.1. Valeur des actifs immobilisés

S'agissant des actifs immobilisés de la Société, il est précisé que, seules l'inexistence desdits actifs et/ou des inexactitudes dans les déclarations relatives à ces actifs figurant à l'Article 6 peuvent donner lieu à la mise en jeu des Garanties dans les conditions du présent Article 7. Le Garant ne donne en revanche aucune garantie sur la valeur desdits actifs et, pour ceux comptabilisés dans les Comptes de Référence, sur la pertinence de leur valeur nette comptable dans les Comptes de Référence.

En conséquence, est exclu des garanties tout Préjudice résultant de l'absence de provision pour dépréciation ou d'une insuffisance de provision pour dépréciation afférente auxdits actifs.

7.2.4.2 Traitements spécifiques

Les créances envers les clients figurant dans les Comptes de Référence qui ne seront pas payées au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la date des Comptes de Référence, seront considérées comme irrécouvrables et pourront donner lieu à mise en jeu des Garanties à compter de cette date sous réserve que les Bénéficiaires continuent à appliquer les règles et procédures de relance client en vigueur dans la Société.

7.3 Mode de calcul de l'Indemnité

Le montant de l'Indemnité sera égal au montant du Préjudice, déterminé et retraité par application des principes énumérés ci-après.

7.3.1 Impact du Préjudice sur les Comptes de Référence

Tout Préjudice est en principe calculé à partir de son impact dans les Comptes de Référence, en fonction des augmentations de passif et/ou des diminutions d'actifs qu'il engendre dans lesdits comptes, lesdites corrections comptables étant déterminées par application des méthodes de comptabilisation au vu desquelles seront établis les Comptes de Référence et non par application de toute autre méthode utilisée postérieurement à la réalisation de la Date des Comptes de Référence.

Dans l'hypothèse toutefois où un Préjudice n'aurait aucun impact dans les Comptes de Référence, il sera alors déterminé en fonction de son montant réel, estimé d'un commun accord entre le Garant et les Bénéficiaires des Garanties ou à défaut d'accord dans les conditions prévues à l'Article 8.5.

7.3.2 Précisions sur l'assiette du Préjudice

L'indemnité due au titre d'un Préjudice comprendra outre le principal du Préjudice, toutes pénalités et/ou intérêts de retard supportés par la Société et/ou l'Acquéreur dans le cas où le Préjudice est subi par ce dernier.

Elle comprendra, le cas échéant, les honoraires et frais raisonnables des conseils chargés de la défense des intérêts de la Société et/ou l'Acquéreur dans le cas où le Préjudice est subi par ce dernier, ainsi que les frais de procédure et les honoraires d'experts y afférents.

7.3.3 Précisions sur les impacts fiscaux du Préjudice

Les sommes garanties au titre d'un Préjudice seront retenues taxes comprises, sauf lorsque la TVA facturée est récupérable par l'Entité ayant subi le Préjudice.

Il sera tenu compte de toute déductibilité fiscale liée à l'impôt sur les sociétés et à ses contributions additionnelles qui résulterait de la charge incombant, le cas échéant, à l'Entité ayant subi le Préjudice du fait des augmentations du passif ou insuffisances d'actif constatées quelle que soit la nature de cette charge, sauf si elle a pour effet d'aggraver le déficit fiscal de ladite Entité ou d'en faire naître un, après prise en compte du résultat de l'exercice où elle est comptabilisée ou déduite fiscalement. Sous cette réserve, toute charge occasionnant une économie d'impôt effective sera retenue après déduction de l'impôt économisé, calculé au taux en vigueur au cours de l'exercice au titre duquel elle sera déduite fiscalement.

7.3.4 Calcul de certains Préjudices de nature fiscale

Les redressements fiscaux pris en compte au titre des Garanties seront les redressements subsistants après application du droit à compensation et de la déduction en cascade, instituée par l'article L. 77 du Livre des Procédures Fiscales.

Les redressements fiscaux ayant pour effet de rehausser les bénéfices mais constituant un simple déplacement dans le temps de la charge correspondante, par exemple la réintégration d'amortissements, ne seront retenus que pour le coût des majorations et pénalités en résultant, à l'exclusion, par conséquent du principal.

Les redressements en matière de TVA ne seront retenus que pour le montant des amendes et/ou pénalités dans le cas où la taxe redressée est récupérable ou peut être répercutée sur des tiers qui l'acceptent.

A défaut, la garantie s'étendra à la TVA redressée qui reste définitivement à la charge de la Société pour son montant principal, sous réserve de la prise en compte de sa déductibilité des résultats soumis à l'impôt sur les sociétés selon les dispositions générales prévues ci-dessus.

Les Bénéficiaires des Garanties s'obligent à faire les meilleurs efforts pour que la Société ne conserve pas à sa charge la TVA redressée.

7.3.5 Compensations

Les Préjudices se traduisant par des accroissements du passif et/ou des diminutions de l'actif de la Société devront être compensés avec les accroissements d'actif et les diminutions de passif de la Société se révélant postérieurement à la Date des Comptes de Référence, de façon à ne retenir que le solde net, sous la condition que les accroissements d'actif et les diminutions de passif aient une cause ou une origine antérieure à la Date des Comptes de Référence et qu'ils ne portent pas sur des actifs et/ou des passifs non garantis par le Garant en vertu de l'Article 7.2.4.

Les accroissements d'actif et les diminutions de passif éventuels seront retenus pour leur montant net d'impôt sur les sociétés et de ses contributions additionnelles.

7.3.6 Proportionnalité

Les Préjudices seront pris en compte, pour la détermination des Indemnités, pour 100 % de leur montant.

7.4 Limitation de la responsabilité du Garant

7.4.1 Seuil de déclenchement

Les Indemnités calculées conformément au présent Article 7 seront mises à la charge du Garant pour autant qu'elles soient globalement supérieures à deux mille euros (2.000 €). Une fois atteint ce montant, qui constitue un seuil de déclenchement, le Garant sera tenu à partir du premier euro.

7.4.2 Plafond

Le cumul des sommes calculées selon les stipulations des paragraphes qui précèdent ne pourra excéder toutes causes confondues les sommes suivantes qui constituent le plafond dégressif de l'engagement de garantie du Garant au titre de ces stipulations :

- Soixante mille euros (60.000 €) jusqu'au 31 décembre 2025 ;
- Quarante mille euros (40.000 €) jusqu'au 31 décembre 2026 ;
- Dix mille euros (10.000 €) jusqu'au 31 décembre 2027.

7.5 Mise en œuvre des Garanties

Pour les besoins du présent Article 7.5, on entend par :

- « **Réclamation de Tiers** » toute demande effectuée ou tout fait notifié à la Société par un tiers, dont l'existence ou les conséquences seraient susceptibles de donner lieu à l'application des Garanties, tels que notamment une demande de renseignement, un avis de contrôle, une lettre de mise en demeure, un commandement, une sommation, une proposition de rectification, un avis de mise en recouvrement ou tout acte judiciaire ou extra-judiciaire,

- « **Demande de Paiement** » toute demande de paiement au titre des Garanties effectuée par les Bénéficiaires des Garanties auprès du Garant, qu'elle fasse suite ou non à une Réclamation de Tiers.

La mise en œuvre des Garanties aura lieu selon les modalités prévues par le présent Article 7.5. Elle implique notamment que le Garant ait la faculté de faire valoir ses observations et de défendre ses intérêts.

Lorsque la mise en œuvre des Garanties s'inscrit dans le cadre d'une Réclamation de Tiers, la Demande de Paiement qui s'en suivra devra être précédée de la procédure décrite à l'Article 7.5.1.

7.5.1 Traitement des Réclamations de Tiers

Les Bénéficiaires des Garanties devront informer le Garant dans les conditions prévues à l'Article 9.5 de toute Réclamation de Tiers et ce, dans un délai maximum de 30 Jours à compter du moment où l'Acquéreur ou la Société en auront eu connaissance.

Ce délai de 30 Jours sera réduit à 10 Jours si cet événement consiste en une Réclamation de Tiers émanant de l'administration fiscale, douanière ou d'organismes de sécurité sociale ou assimilés.

Si les circonstances l'exigent, notamment si une Réclamation de Tiers implique une quelconque action ou un quelconque acte de procédure avant l'expiration des délais visés aux deux alinéas qui précèdent, les Bénéficiaires des Garanties notifieront au Garant ladite Réclamation de Tiers dans un délai suffisant pour permettre à ce dernier de faire valoir ses arguments.

Les Bénéficiaires des Garanties devront associer le Garant ou lui proposer de l'associer à la défense des intérêts de la Société et/ou de l'Acquéreur dans les procédures mises en œuvre dans le cadre ou à la suite d'une Réclamation de Tiers.

A cette fin, le Garant, assisté ou non de conseils intervenant à ses frais, pourra participer à toutes vérifications, discussions, réunions, négociations et audiences ayant lieu avec tous représentants de l'administration impliquée, ou tous autres tiers impliqués, ou encore dans le cadre de l'exercice de toute mesure d'exécution ou voie de recours.

Les Bénéficiaires des Garanties devront transmettre dans les meilleurs délais au Garant :

- Tous documents échangés dans le cadre de la Réclamation de Tiers entre l'Acquéreur ou la Société et le tiers concerné, ainsi que

- Tous les documents en possession de l'Acquéreur ou la Société que le Garant et /ou ses conseils requerront de manière raisonnable pour examiner la recevabilité ou contester la Réclamation de Tiers.

Le Garant et les Bénéficiaires des Garanties s'efforceront d'arrêter les moyens de défense à utiliser par la Société et/ ou l'Acquéreur et d'adopter une décision commune pour contester ou non un redressement, engager ou poursuivre ou non un contentieux ou encore conclure ou non une transaction.

En cas de contestation entre eux :

- L'avis du Garant prévaudra pour les décisions relatives aux Réclamations de Tiers émanant d'une administration, notamment fiscale ou douanière, ou encore d'un organisme de sécurité sociale ou assimilé. A cet égard, le Garant s'engage à constituer toutes garanties qui pourraient être exigées par l'administration ou l'organisme en cause pour bénéficier d'un sursis de paiement des impositions ou sommes contestées. A défaut, le Garant sera déchu de son droit à faire prévaloir leur avis ;

- L'avis des Bénéficiaires des Garanties prévaudra dans les autres cas.

7.5.2 Sanction du non-respect des délais et des droits du Garant

Le non-respect des délais ainsi que des droits conférés au Garant aux termes de l'Article 7.5.1 n'aura pas pour effet d'entraîner la déchéance des droits des Bénéficiaires des Garanties au titre d'un Préjudice, mais réduira simplement leurs droits à hauteur du préjudice subi, le cas échéant, de ce fait par le Garant.

7.5.3 Demande de Paiement

7.5.3.1 Contenu des Demandes de Paiement

Toute Demande de Paiement, faisant ou non suite au traitement d'une Réclamation de Tiers, devra être effectuée dans les délais prévus à l'Article 7.6 et contenir :

- Le rappel des éléments ou événements justifiant la Demande de Paiement ;

- Toutes les pièces justificatives propres à établir le bien-fondé de la Demande de Paiement (sauf celles qui auraient préalablement été communiquées au Garant en application de l'Article 7.5.1) ;

- Le montant du Préjudice invoqué ainsi que l'Indemnité demandée et ses modalités de calcul.

7.5.3.2 Fixation du montant définitif de l'Indemnité

Le Garant disposera d'un délai de 30 jours à compter de la Demande de Paiement pour notifier aux Bénéficiaires des Garanties son accord ou son refus sur le principe de ladite Demande de Paiement ainsi que sur le montant de l'Indemnité en résultant.

Dans l'hypothèse d'une Demande de Paiement faisant suite à une Réclamation de Tiers, ce délai sera ramené à 15 Jours.

Il est précisé que le silence du Garant sera interprété comme un accord de sa part.

A l'expiration de ces délais, et faute pour le Garant et les Bénéficiaires des Garanties d'avoir mis fin à leur différend dans un nouveau délai de 15 jours, celui-ci sera réglé dans les conditions visées à l'Article 9.8.

7.5.4 Paiement

Le paiement de toutes sommes dues aux Bénéficiaires des Garanties au titre d'une Demande de Paiement devra être effectué :

- Dans un délai de 15 Jours suivant l'accord exprès [ou tacite], du Garant sur l'Indemnité, donné conformément aux stipulations de l'Article 7.5.3.2, ou

- Dans un délai de 15 Jours suivant la date à laquelle le Garant et les Bénéficiaires des Garanties se seront mis d'accord, en cas de différend entre eux sur l'Indemnité,

ou à défaut :

- Dans l'hypothèse d'une Demande de Paiement faisant suite à une Réclamation de Tiers, dans un délai de 15 jours suivant la date d'une transaction avec un tiers ayant reçu l'accord du Garant ou suivant la date à laquelle la Société sera condamnée en premier ressort par un tribunal compétent, ou

- Dans l'hypothèse d'une Demande de Paiement ne faisant pas suite à une Réclamation de Tiers, dans un délai de 15 Jours suivant la date à laquelle une [décision de justice non susceptible de recours concernant le différend entre le Garant et les Bénéficiaires des Garanties sur / l'Indemnité sera exécutoire.

Les sommes non réglées à l'issue d'une des échéances ci-dessus porteront intérêt au taux de 4 % l'an.

8.6 Délais de mise en œuvre des Garanties

Les Demandes de Paiement relatives à un Préjudice de nature fiscale, douanière ou sociale, devront être effectuées, pour être recevables, dans un délai expirant un mois après le jour des prescriptions légales applicables.

Toute autre Demande de Paiement en application du présent Article 7 ne sera recevable que si elle est effectuée au plus tard dans les trois ans suivant la signature des présentes.

Par dérogation aux deux alinéas qui précèdent, tout fait notifié par les Bénéficiaires des Garanties au Garant avant les dates ainsi définies à minuit et susceptible de donner lieu à une Demande de Paiement obligera le Garant au-delà de ces dates. Les Bénéficiaires des Garanties devront, dans cette hypothèse, préciser dans cette notification tous détails raisonnables et connus susceptibles de justifier une Demande de Paiement future et si possible une estimation du quantum de cette Demande de Paiement.

Passé ce délai, aucune Demande de Paiement ne sera recevable.

7.7 Garantie de paiement des sommes dues au titre des Garanties

Dans le contexte particulier de cette opération et de convention expresse entre les Parties, l'Acquéreur dispense le Garant de lui produire une quelconque garantie de paiement visant à sécuriser la bonne exécution de la présente garantie d'actif et de passif et décharge par là-même, s'estimant suffisamment et pleinement informé et conscient des enjeux quant à l'absence de garantie de paiement sur l'équilibre général du contrat, les rédacteurs des présentes de toute responsabilité à ce sujet.

AUTRES DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS

8. AUTRES DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS

8.1 Engagement de non-concurrence, de non-sollicitation et de réserve

8.1.1 Engagement de non-concurrence

A compter du 31 décembre 2024 et pendant une période de trois (3) ans, les Vendeurs s'engagent à ne pas, directement ou indirectement à travers leurs Affiliés, que ce soit pour leur compte personnel ou pour le compte de tout tiers :

- Exercer, en quelque qualité que ce soit, notamment en tant que dirigeant, investisseur, salarié, agent, conseil ou consultant, une quelconque activité susceptible de concurrencer l'activité de la Société (ci-après « **Activité Concurrente** ») ;

- Assister, aider ou financer, sous quelque forme que ce soit et de quelque manière que ce soit notamment à travers toute relation d'affaires, toute personne physique ou morale exerçant une Activité Concurrente ;

- Détenir une participation, ou un intérêt, sous quelque forme que ce soit, dans toute Entité exerçant une Activité Concurrente, y compris tout droit de vote ou un quelconque droit donnant accès directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, au capital ;

sans l'accord écrit et préalable de l'Acquéreur.

Les obligations prises par les Vendeurs au titre du présent Article, tant pour leur compte que pour celui de leurs Affiliés dont ils se portent fort s'appliqueront sur tout le territoire du Département de la Gironde.

Les Vendeurs reconnaissent expressément que l'étendue de l'engagement de non-concurrence contenu au présent Article est en adéquation avec les impératifs de protection des intérêts légitimes de la Société et que cet engagement trouve sa contrepartie dans le Prix qui en tient compte.

8.2.2 Engagement de non-sollicitation

Pendant une période de trois (3) ans à compter du 31 décembre 2024, les Vendeurs, ni aucun de leurs Affiliés dont ils se portent fort :

i. N'inciteront directement ou indirectement tout autre individu ou Entité qui est un client de la Société à se fournir chez un concurrent de la Société,

ii. Ni ne demanderont à ou ne conseilleront directement ou indirectement tout autre individu ou Entité qui est un client ou fournisseur de la Société, de mettre fin, restreindre ou annuler leurs activités commerciales avec la Société,

sans l'accord préalable écrit de l’Acquéreur.

_____

STIPULATIONS DIVERSES

9. STIPULATIONS DIVERSES

9.1 Déclarations des Parties

9.1.1 Autres déclarations des Vendeurs

Les Vendeurs déclarent à l'Acquéreur :

- Qu'ils sont nés ainsi qu'il est dit en tête des présentes ;
- Qu'ils sont domiciliés ainsi qu'il est dit en entête des présentes ;
- Qu'ils n'ont pas et n'ont jamais été en état d'incapacité ;
- Que leur nationalité est bien celle indiquée en tête des présentes et qu'ils n'ont jamais changé de nom, ni de prénoms depuis leur naissance ;
- Qu'ils ont la pleine capacité et tous pouvoirs pour s'engager au titre de la présente Convention et exécuter les obligations qu'elle met à leur charge ;
- Que la signature de la présente Convention et son exécution ne contreviennent à aucun texte, décision de justice ou obligation contractuelle les affectant ou affectant leur patrimoine, ni une violation d'une décision d'une autorité ou personne publique ni des statuts de la Société ;
- Qu'ils sont, à la date des présentes, propriétaires des Parts sociales, conformément à ce qui est indiqué à l'**Article 2.1 ;**
- Que la cession des Parts sociales ne peut faire l'objet d'une quelconque contestation d'un tiers sur quelque fondement que ce soit.

9.1.2 Déclarations de l'Acquéreur

L'Acquéreur déclare :

- Qu'il a la qualité et la capacité nécessaires pour acquérir la pleine propriété des Parts Sociales cédées et signer la présente Convention ;
- Que la signature de la présente Convention et son exécution ne contreviennent à aucun texte, décision de justice ou décision d'un tribunal arbitral ou obligation les affectant ou affectant leur patrimoine et ne constituent pas une violation d'une décision d'une autorité ou personne publique ;
- Que l'Acquisition ne peut faire l'objet d'une quelconque contestation d'un tiers sur quelque fondement que ce soit.

Pour l'application de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et contre le financement du terrorisme que :

- Il n'a pas facilité par un quelconque moyen la justification mensongère de l'origine des biens ou revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect ni apporté un concours à une opération de placement, de dissimilation, ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit ou au financement d'une activité terroriste ;

- Conformément aux dispositions des articles L. 561-1 à L 574-3 du Code monétaire et financier relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et à la demande des Vendeurs, il produira une attestation de la Banque par laquelle transiteront les fonds propres nécessaires au paiement du Prix aux Vendeurs, selon laquelle elle a effectué les investigations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux conformément à ses obligations.

9.1.3 Déclarations communes

Chacune des Parties à la présente Convention déclare :

(i) ne pas se trouver dans un état de dépendance économique ni vis-à-vis de toute autre Partie ni vis-à-vis de tout tiers, et que les termes et conditions de la présente Convention ne confèrent à aucune des Parties un avantage manifestement excessif au sens de l'article 1143 du Code civil ;

(ii) que la présente Convention (et ses annexes) est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, dont les stipulations ont été librement négociées entre les Parties. En particulier, chacune des Parties déclare qu'aucune de ses stipulations ne créée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des Parties ;

10.2 Informations Confidentielles

Pendant une période de deux (2) ans à compter du 31 décembre 2024, les Vendeurs s'engagent vis-à-vis de l'Acquéreur à traiter de manière strictement confidentielle et à ne pas divulguer, communiquer ou révéler à tout tiers ou utiliser pour son propre bénéfice ou pour celui d'un tiers toute Information Confidentielle, sauf accord préalable écrit de l'Acquéreur.

Les Vendeurs se portent fort du respect de cette obligation par leurs Affiliés.

Par dérogation, les Vendeurs pourront faire des communications ou divulguer les Informations Confidentielles dans les cas suivants :

[redacted]telle communication est faite avec l'accord de l'Acquéreur ou que ions Confidentielles se limitent aux informations contenues dans une communication faite avec l'accord de l'Acquéreur ;

(ii) Lorsque cela est requis par la loi, une cour de justice ou une autorité réglementaire compétente. Dans ce cas, la Partie contrainte à une telle communication ou divulgation d'Informations Confidentielles devra le notifier sans délai à l'autre, lorsque cela est possible et légal et avant toute communication ou divulgation et devra coopérer avec l'autre Partie concernant le calendrier et le contenu de cette communication ou divulgation ou concernant toute action que l'autre Partie envisage de prendre aux fins de contestation d'une telle demande de divulgation.

(iii) Lorsque cela est nécessaire pour permettre à une Partie de demander l'exécution de ses droits au titre de la Convention ou pour toute procédure judiciaire ;

(iv) Lorsque l'Information Confidentielle est divulguée sur une base strictement confidentielle par une Partie à ses conseils, commissaires aux comptes ou à ses banques.

Les Vendeurs reconnaissent que les Informations Confidentielles sont cruciales, sensibles et confidentielles pour la Société et l'Acquéreur.

9.3 Publicité de l'Acquisition

Les Vendeurs ne publieront de communiqué de presse ou ne feront d'annonce publique au sujet de l'Acquisition des Parts sociales sans l'accord préalable de l'Acquéreur. Les Vendeurs se portent fort du respect de cette obligation par leurs Affiliés.

L'Acquéreur est autorisé à publier librement un ou plusieurs communiqués de presse ou autres déclarations au sujet de l'Acquisition des Parts sociales sans l'accord préalable des Vendeurs, à condition toutefois de ne donner aucune indication sur le prix de vente des Parts sociales.

9.4 Capitalisation des intérêts

Tous intérêts dus à une Partie au titre de la Convention (y compris les intérêts de retard) seront eux-mêmes productifs d'intérêts dans les conditions de l'article 1343-2 du Code civil.

9.5 Notifications – Election de domicile – Computation des délais

Toute information, notification, mise en demeure, demande, Demande de Paiement ou autre communication (la **« Notification »**) devant être faite à une Partie au titre de la présente Convention sera valablement effectuée si elle est envoyée à son destinataire par :

- lettre remise en mains propres contre récépissé, ou
- lettre recommandée avec avis de réception, ou
- lettre recommandée internationale, ou
- lettre adressée par coursier express (Chronopost, DHL, ou équivalent), ou
- signification par voie d'huissier,
-

à l'adresse dudit destinataire mentionnée en en-tête des présentes.

Toute Notification ou autre communication au titre des présentes sera réputée valablement effectuée à la date :

(i) De sa première présentation chez le destinataire par les services postaux telle qu'indiquée sur l'avis de réception si elle a été adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

(ii) De sa remise au destinataire si elle a été remise en main propre ou adressée par coursier express (Chronopost, DHL ou équivalent), telle que cette remise sera attestée par le récépissé ou l'accusé de réception signé par le destinataire ou un de ses préposés ;

(iii) À la date mentionnée dans le procès-verbal de signification, si elle a été signifiée par huissier ;

(iv) En l'absence d'accusé de réception (notamment en cas de notification par coursier express international), le troisième Jour suivant la date d'envoi.

Pour l'exécution de la Convention, chacune des Parties fait élection de domicile en son domicile (ou siège) énoncé en en-tête des présentes.

Les délais visés aux présentes seront décomptés conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

9.6 Circonstances imprévisibles

Sous réserve de ce qui a été le cas échéant expressément prévu par les Parties dans la présente Convention, celles-ci prennent acte que la présente cession des valeurs mobilières n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil, pour l'ensemble des obligations stipulées aux présentes, dans l'hypothèse où un changement de circonstances imprévisible à la date des présentes interviendrait et décident en tant que de besoin d'exclure l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil pour toutes obligations accessoires ainsi qu'aux engagements pris par elle dans la présente Convention.

9.7 Modifications – Primauté de la Convention

Toute altération, modification ou avenant aux stipulations de la Convention nécessitera un accord écrit valablement signé par chaque Partie.

Aucune renonciation à une stipulation ou condition de la Convention, ni aucun consentement requis au titre de la Convention, ne sera valablement effectué sans une déclaration écrite signée par la Partie qui renonce ou consent et seulement dans la limite de cette déclaration.

Sauf stipulation contraire de la Convention, ni le défaut d'exercice, ni le retard dans l'exercice d'un droit au titre de la Convention ne pourra être interprété comme une renonciation par la Partie concernée à l'exercice de ce droit. De même, l'exercice ponctuel ou partiel d'un droit n'interdira pas à la Partie concernée de se prévaloir ultérieurement en tout ou partie de ce droit.

Le fait que l'une des stipulations de la Convention devienne nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable ne pourra remettre en cause la validité, l'opposabilité, la légalité ou l'applicabilité des autres stipulations de la Convention.

Dans ce cas, les Parties négocieront de bonne foi afin de substituer si possible à la stipulation nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable une stipulation licite, correspondant à l'esprit et l'objet de celle-ci.

La Convention (y compris le Préambule et les Annexes [et les documents auxquels il y est fait référence]) représente l'entier et unique accord entre les Parties pour les opérations qu'elle vise et prévaudra sur tous les accords, contrats, écrits ou verbaux, conclus ou intervenus entre elles antérieurement à la date des présentes et relativement au même objet.

9.8 Loi applicable

La présente Convention est soumise à la loi française.

9.9 Règlement des litiges

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable les éventuelles Contestations relatives à la Convention.

A cette fin, les Parties se consulteront et négocieront pour tenter de trouver une solution satisfaisante. Si elles ne réussissent pas à trouver un accord dans une période de trente (30) Jours après la Notification d'une Contestation par l'une quelconque des Parties, la Contestation sera réglée selon les stipulations suivantes.

Toute Contestation survenant entre les Parties sera soumise au tribunal de commerce de Bordeaux.

9.10 Transmission - Décès

En cas de décès de l'un des Vendeurs, la cession des Parts sociales objet de la présente Convention sera réalisée par ses héritiers ou ayants droit.

10. FRAIS ET HONORAIRES – DISPOSITIONS FISCALES

Chacune des Parties supportera et réglera les honoraires et frais de ses conseils respectifs et des intermédiaires éventuels auxquels elle aura fait appel.

Toutes les formalités afférentes à l'enregistrement de la cession des Parts sociales auprès des services compétents de l'administration fiscale seront effectuées dans les délais légaux sous l'entière responsabilité de l'Acquéreur, qui supportera les droits d'enregistrement y afférents.

A cet effet, les Parties déclarent que la Société n'est pas une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts. La présente cession sera enregistrée au droit de 3%. Le calcul des droits s'effectue en appliquant sur le prix de cession, un abattement égal au produit du nombre de parts cédées et du montant de 23 000 €, rapporté au nombre total de parts sociales de la société.

Cette formalité d'enregistrement sera accomplie par l'Acquéreur qui supportera les droits de mutation qui en résulteront.

Les Vendeurs supporteront les impôts dont ils peuvent être personnellement redevables au titre de la cession des Parts sociales et notamment l'impôt sur la plus-value, le cas échéant.

11. REDACTION DU PROTOCOLE – ANNEXES - SIGNATURE

La Convention a été co-rédigée par les personnes ayant conseillé des Parties, à savoir :

. Pour les Vendeurs, Monsieur Stéphane MONTEL, gérant de la société SMMB (RCS SAINTES 928 430 230)

. Pour l'Acquéreur, Maître Hervé LAPLACE, SELARL EXINDE, avocat inscrit au Barreau de BORDEAUX,

Sur la base des termes et conditions des accords conclus entre les Parties, notamment concernant le Prix.

12. ANNEXES - SIGNATURE

Les Annexes dont la liste figure ci-après et auxquelles il est fait référence dans la Convention forment un tout indivisible avec elle.

Liste des Pièces annexes :

Annexe 4.2.1 :	**Comptes annuels 31 décembre 2021, 2022 et 2023**
Annexe 4.2.2 :	**Situation 30 novembre 2024**
Annexe 4.3 :	**RIB des Vendeurs**
Annexe 6.1 :	**Statuts SARL A LA VIGNE**
Annexe 6.4 :	**K-Bis SARL A LA VIGNE**
Annexe 6.7 :	**Etat des inscriptions**
Annexe 6.8.1 :	**Bail commercial 30 novembre 2021**
Annexe 6.8.2 :	**Acte cession droit au bail 4 avril 2024**
Annexe 6.8.3 :	**Dernière facture de loyer**
Annexe 6.9 :	**Etat des risques naturels et technologiques**
Annexe 6.15 :	**Contrats d'assurance**
Annexe 6.21 :	**Etat des comptes bancaires**
Annexe 6.24 :	**Etat des financements de la société**

Les soussignées déclarent expressément accepter la signature des présentes, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services de signature électronique YouSign, qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques des présentes conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les soussignées se déclarent parfaitement informés de cette technologie, de ses conditions d'utilisation et des dispositions légales et réglementaires applicables au procédé de signature électronique et, par conséquent, renoncent à titre définitif et irrévocable à se prévaloir à quelque titre que ce soit de tout défaut (i) d'information relativement au procédé de signature électronique utilisé, et/ou (ii) de fiabilité dudit procédé de signature électronique, et/ou (iii) de preuve de leur intention de conclure les présentes.

Fait à [redacted]
Le 20 décembre 2024

Les Vendeurs			L'Acquéreur
La Société AMA *Représentée par Monsieur Alexandre VAINCHTOCK*	**Monsieur Sébastien ROCA**	**Monsieur Xavier GUYOT**	**La société CRVM** *Représentée par Monsieur Marco GADEA*
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]