RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

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

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

2J3C
Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 euros
Siège social : 8 place Saint Georges
31 000 Toulouse
Société en cours de constitution

STATUTS

LES SOUSSIGNEES :

Pour satisfaire aux dispositions de l'article R 224-2 du Code de commerce, il est précisé que les présents statuts ont été signés par :

Société JC INVEST
Société par actions simplifiée au capital de 170 000 euros, siégeant au 26 rue Agathoise, 31000 Toulouse, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 984 006 627 RCS Toulouse et représentée par son président, Monsieur Jonathan CHERMAT,

ET

Société BAUTAN
Société à responsabilité limitée au capital de 929 875 euros, siégeant au 42 avenue de l'Europe, Lot 3, 31600 Muret, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 853 685 014 RCS Toulouse et représentée par son gérant, Monsieur Jean-Charles CABAU,

LES SOUSSIGNEES ONT ETABLI AINSI QU'IL SUIT LES STATUTS DE LA FORME DE LA SOCIETE QU'ILS SONT CONVENUS DE CONSTITUER.

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

Article 1 - Forme

La Société est une société par actions simplifiée régie par les dispositions légales applicables et par les présents statuts.

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

Elle ne peut procéder à une offre au public sous sa forme actuelle de société par actions simplifiée, mais peut procéder à des offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs.

Elle peut émettre toutes valeurs mobilières définies à l'article L 211-2 du Code monétaire et financier, donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances, dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

Article 2 – Objet

La Société a pour objet la grande restauration, salon de thé, commerce de café et vente à emporter.

Article 3 - Dénomination

La dénomination de la Société est :

2J3C

Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de la Société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie des mots écrits lisiblement « Société par actions simplifiée » ou des initiales « S.A.S » et de l'indication du montant du capital social.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé 8 place Saint Georges, 31000 Toulouse.

Il peut être transféré par décision du Président qui est habilité à modifier les statuts en conséquence.

Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de la date d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution ou prorogation anticipée.

Les décisions de prorogation de la durée de la Société ou de dissolution anticipée sont prises par décision collective des associés.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, le Président doit provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire des associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice ayant pour mission de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

Article 6 – Apports

La société JC INVEST apporte à la Société la somme de 500 euros, ci cinq cents euros.

La société BAUTAN apporte à la Société la somme de 500 euros, ci cinq cents euros.

Soit, au total, la somme de 1.000 euros, ci mille euros.

Ladite somme correspondant à la souscription et à la libération intégrale de 100 actions de 10 euros chacune, ainsi que l'atteste le Certificat du dépositaire établi par la Banque CREDIT MUTUEL agence CCM Toulouse ST Agne sis 44 Avenue de l'URSS à Toulouse.

Cette somme de 1.000 euros a été déposée le 9 janvier 2025 à ladite banque pour le compte de la Société en formation.

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

Récapitulation des apports

Apports en numéraire : 1.000 euros, ci mille euros.

Total des apports formant le capital social 1.000 euros, ci mille euros.

Article 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 1 000 euros.

Il est divisé en 100 actions de 10 euros chacune, entièrement libérées,

Article 8 – Avantages particuliers

Les présents statuts ne stipulent aucun avantage particulier.

Article 9 - Modifications du capital

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Article 10 - Libération des actions

Les actions sont libérées lors de leur souscription conformément aux dispositions légales.
Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par le Président, qui détermine les dates et l'importance des appels de fonds.

Article 11 - Forme des actions

Les actions de la Société doivent obligatoirement être nominatives.
Elles donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par la Société au nom de chaque associé dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Article 12 - Indivisibilité des actions - Nue-propriété et usufruit

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.
Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique.

Article 13 - Droits et obligations attachés aux actions

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Article 14 - Transmission des actions

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires dans les conditions et selon les modalités prévues par les lois et règlements en vigueur.

La cession ou transmission de ces actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un virement de compte à compte effectué sur la production d'un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire. L'ordre de mouvement est enregistré le jour même de sa réception sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit « registre des mouvements ».

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

Article 15 - Droit de préemption

1. Sauf lorsque la Société ne comporte qu'un seul associé, tout transfert de titres est soumis au respect du droit de préemption conféré aux associés dans les conditions définies au présent article.

2. En cas de projet de transfert de tout ou partie de ses titres, l'associé cédant devra adresser à la Société et à chacun des associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une notification de transfert indiquant :

- Le nombre de titres dont le transfert est envisagé ;
- l'identité de l'acquéreur :
- s'il s'agit d'une personne physique : prénom, nom et adresse ; ou
- s'il s'agit d'une personne morale : dénomination sociale, forme, siège social, numéro RCS, identité des dirigeants, identité de la ou des personnes ou entités la contrôlant directement et de façon ultime ;
- la nature du transfert envisagé ;
- le prix (ainsi que les conditions de paiement y afférant) ou, dans l'hypothèse où le transfert envisagé ne serait pas une vente, une estimation de bonne foi du prix offert dans le cadre du transfert envisagé ;

La notification de transfert constituera une offre irrévocable et inconditionnelle de l'associé cédant aux associés non cédants de leur vendre la totalité, et la totalité seulement, des titres transférés aux conditions figurant dans la notification de transfert.

La date de réception de cette notification fait courir un délai de deux (2) mois, à l'expiration duquel, si les droits de préemption n'ont pas été exercés en totalité sur les titres dont le transfert est envisagé, l'associé cédant pourra réaliser librement ledit transfert aux conditions indiquées dans la notification de transfert.

3. Chaque associé non cédant bénéficie d'un droit de préemption exerçable par notification adressée au Président au plus tard dans le délai de deux (2) mois de la date de réception de la notification de transfert visée au paragraphe 2 ci-dessus. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception indiquant le nombre de titres de l'associé cédant que l'associé non cédant concerné souhaite acquérir. A défaut pour un associé non cédant d'avoir (valablement) exercé son droit de préemption avant l'expiration du délai de deux (2) mois susvisé, cet associé non cédant sera réputé avoir irrévocablement renoncé à l'exercice de son droit de préemption en relation avec le transfert concerné.

4 A l'expiration du délai de deux (2) mois visé au paragraphe 3 ci-dessus et avant celle du délai visé au 2 ci-dessus, le Président notifie à l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, les résultats de la procédure de préemption.

Lorsque les droits de préemption sont supérieurs au nombre de titres dont le transfert est projeté, lesdits titres sont répartis par le Président entre les associés qui ont notifié leur demande de préemption au prorata de leur participation au capital de la Société et dans la limite de leurs demandes.

Lorsque les droits de préemption exercés sont inférieurs au nombre de titres dont le transfert est projeté, les droits de préemption sont réputés n'avoir jamais été exercés et l'associé cédant est libre de réaliser l'opération au profit du cessionnaire mentionné dans sa notification de transfert et aux conditions ainsi notifiées.

5. En cas d'exercice valable par un ou plusieurs associés cédants de leur droit de préemption, le transfert doit intervenir dans le délai d'un mois (1) mois à compter de la date d'expiration du délai de deux (2) mois visé au paragraphe 3 ci-dessus contre paiement du prix mentionné dans la notification de transfert de l'associé cédant.

6. Tout transfert effectué en violation de la clause de préemption est nul.

Article 16 - Location d'actions

La location d'actions est interdite.

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

Article 17 - Modification dans le contrôle d'une société associée

1. En cas de modification du contrôle, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, d'une société associée, celle-ci doit en informer le Président de la Société par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception dans un délai de 30 jours à compter de la date de survenance du changement du contrôle. Cette notification doit indiquer la date du changement du contrôle et l'identité de la ou des nouvelle(s) personne(s) exerçant ce contrôle.

A défaut pour la société associée concernée de procéder à cette notification, celle-ci pourra faire l'objet d'une mesure d'exclusion dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article intitulé « Exclusion ».

2. Dans un délai de 90 jours à compter de la date de réception de la notification de changement de contrôle visée au paragraphe 1 ci-dessus, la Société peut mettre en oeuvre la procédure d'exclusion et de suspension des droits non pécuniaires de la société associée ayant fait l'objet du changement de contrôle considéré, telle que prévue à l'article « Exclusion » ci-après. Si cette procédure n'est pas engagée dans le délai susvisé, la Société sera réputée avoir agréé le changement de contrôle considéré.

3. Les dispositions du présent article s'appliquent à la société associée qui a acquis cette qualité à la suite d'une fusion, d'une scission ou d'une dissolution.

Article 18 - Exclusion

1. Est exclu de plein droit tout associé faisant l'objet d'une procédure de dissolution, de redressement ou de liquidation judiciaire.

Par ailleurs, l'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants :

- changement de contrôle d'une société associée ;
- violation des statuts;
- faits ou actes de nature à porter une atteinte grave aux intérêts ou à l'image de marque de la Société ;
- exercice d'une activité concurrente de celle de la Société ;
- révocation d'un associé de ses fonctions de mandataire social ;

2. L'exclusion d'un associé est décidée par l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues à l'article 24.5 des statuts. L'associé dont l'exclusion est envisagée participe au vote et ses actions sont prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité des membres présents ou représentés.

3. La décision d'exclusion ne peut intervenir que sous réserve du respect des formalités préalables suivantes :

- notification adressée par le Président à l'associé concerné et les autres associés informant ces derniers de la mesure d'exclusion envisagée ;

Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard dans un délai de quinze (15) jours avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée générale des associés appelée à se prononcer sur ladite mesure d'exclusion. Elle doit contenir les motifs de l'exclusion envisagée et être accompagnée de toutes pièces justificatives utiles.

- lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur la mesure d'exclusion, l'associé dont l'exclusion est demandée peut être assisté de son conseil et requérir, à ses frais, la présence d'un commissaire de justice.

4. En cas d'exclusion, l'associé exclu doit, dans un délai de 30 jours à compter de la date du prononcé de son exclusion, céder la totalité de ses actions aux autres associés au prorata de leur participation au capital.

La cession susvisée ne sera pas soumise à la procédure de préemption prévue à l'article 16 des statuts.

Le prix de rachat des actions est ainsi déterminé d'un commun accord. A défaut d'accord sur le prix de rachat, celui-ci est fixé par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil. Cet expert est tenu de respecter les règles de détermination du prix de rachat énoncées ci-dessus.

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

La cession doit faire l'objet d'une mention sur le registre des mouvements de titres de la Société.

A compter du prononcé de la décision d'exclusion, les droits non pécuniaires attachés aux titres de l'associé exclu seront automatiquement suspendus.

Article 19 - Président

1. La Société est dirigée par un Président, personne physique ou morale, associé ou non de la Société.

Lorsqu'une personne morale exerce les fonctions de Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient Président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

En cours de vie sociale, le Président est désigné par la collectivité des associés.

2. La durée des fonctions de Président est indéterminée.

Le mandat du Président est renouvelable sans limitation.

En cas de décès, de démission ou de révocation du Président de la Société, il est pourvu à son remplacement dans les plus brefs délais. Le Président remplaçant est nommé par la collectivité des associés.

Les fonctions de Président prennent fin par l'arrivée du terme prévu lors de sa nomination, par la démission, par la révocation, ou par l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

La révocation du Président peut être prononcée à tout moment par la collectivité des associés.

La révocation doit être prononcée pour de justes motifs.

3. La rémunération du Président est fixée par la collectivité des associés. Elle peut être fixe et proportionnelle.

Le Président pourra obtenir le remboursement, sur justificatif, des dépenses effectuées dans le cadre de sa mission pour le compte de la Société.

4. Le Président représente la Société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans les limites de l'objet social, sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi et les statuts à la collectivité des associés.

Dans ses rapports avec les tiers, La Société est engagée même par les décisions et actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Dans les rapports avec les associés, le Président peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société.

Le Président est autorisé à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées. Ces délégations subsistent lorsqu'il vient à cesser ses fonctions à moins que son successeur ne les révoque.

Article 20 - Directeurs Généraux - Directeur Généraux Délégués

1. Les associés peuvent nommer, dans les mêmes conditions que le Président, un ou plusieurs Directeurs Généraux et/ou Directeurs Généraux Délégués, personnes physiques ou morales, ayant à titre habituel le pouvoir d'engager la Société. Le Directeur Général ou le Directeur Général Délégué peut ou non être associé ou, s'il s'agit d'une personne physique, salarié de la Société.

Lorsqu'une personne morale est nommée Directeur Général ou Directeur Général Délégué, son ou ses représentants permanents sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

civiles ou pénales que s'ils étaient Directeur Général ou Directeur Général Délégué en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale représentée.

2. La durée des fonctions de Directeur Général ou de Directeur Général Délégué est fixée par la décision qui les nomme.

3. La rémunération du Directeur Général ou du Directeur Général Délégué est fixée par la collectivité des associés. Le Directeur Général ou le Directeur Général Délégué pourra obtenir le remboursement, sur justificatif, des dépenses effectuées dans le cadre de sa mission pour le compte de la Société.

4. Les fonctions de Directeur Général ou de Directeur Général Délégué prennent fin dans les mêmes conditions que celles du Président. En cas de décès, démission ou empêchement du Président, le Directeur Général ou le Directeur Général Délégué en fonction conserve ses fonctions et attributions.

5. Le Directeur Général ou le Directeur Général Délégué dispose, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Président et est soumis aux mêmes limitations de pouvoirs que ce dernier.

Article 21 - Conventions réglementées

Le Président doit aviser le commissaire aux comptes, s'il en existe un, des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et lui-même, l'un de ses dirigeants, ou l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce.

Le commissaire aux comptes ou, s'il n'en a pas été désigné ou qu'il en a été désigné un chargé d'un audit légal allégé relevant de la NEP 911, le Président établit un rapport sur les conventions conclues au cours de l'exercice écoulé. Les associés statuent chaque année sur ce rapport lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes, selon les modalités prévues par les statuts.

Par exception, si la Société vient à ne comprendre qu'un seul associé, il sera seulement fait mention au registre des décisions des conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la Société et son dirigeant, son associé unique ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce.

Les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ne donnent pas lieu à l'établissement de ce rapport ni à une approbation par la collectivité des associés.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du code de commerce s'appliquent au Président et aux autres dirigeants de la Société.

Article 22 - Commissaires aux comptes

La collectivité des associés est tenue de désigner, dans les conditions prévues à l'article 24 des présents statuts, un ou plusieurs commissaires aux comptes ayant notamment pour mission d'assurer le contrôle des comptes sociaux de la Société, dès lors qu'une telle nomination s'avère obligatoire en vertu des dispositions légales et réglementaires.

En outre, la Société sera tenue de désigner un commissaire aux comptes pour trois (3) exercices si un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers (1/3) du capital lui en font la demande.

En toute hypothèse, la nomination d'un commissaire aux comptes peut être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième (10e) du capital social de la Société.

Si la Société ne relève d'aucun des cas de désignation obligatoire prévus par la loi, la collectivité des associés dispose toujours de la faculté de désigner, sur une base volontaire, un ou plusieurs commissaires aux comptes dans les conditions prévues à l'article 24 des présents statuts.

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

Article 23 - Domaine réservé à la collectivité des associés

Les décisions suivantes sont obligatoirement prises collectivement par la collectivité des associés :

- augmentation du capital ;
- amortissement ou réduction du capital ;
- fusion, scission ou apport partiel d'actif ;
- transformation de la Société en une société d'une autre forme ;
- dissolution ;
- nomination des commissaires aux comptes ;
- nomination, rémunération et révocation du Président et des autres dirigeants de la Société ;
- approbation des comptes annuels et affectation du résultat ;
- approbation des conventions conclues entre la Société et ses dirigeants ou associés ;
- toute modification statutaire, étant précisé que la décision de transfert du siège social peut, si l'article 4 des présents < statuts > le prévoit, être prise par le Président ;
- exclusion d'un associé et suspension de ses droits de vote ;
- toute décision requérant l'unanimité des associés en application de la loi.

Sauf stipulations spécifiques contraires et expresses des présents statuts, toutes les décisions autres que celles énumérées par le présent article relèvent de la compétence du Président.

Article 24 - Modalités des décisions collectives des associés

1. Les décisions collectives des associés seront adoptées, au choix du Président, en assemblée générale ou par correspondance. Sous réserve des dispositions légales, les décisions collectives des associés peuvent également résulter du consentement unanime de tous les associés exprimé dans un acte écrit. Lorsque la décision est exprimée dans un acte en dehors de toute assemblée, l'acte devra être signé par l'ensemble des associés et il en sera fait mention dans le registre des procès-verbaux des décisions des associés.

Tous moyens de communication, en ce compris la télécopie, la conférence téléphonique ou la visioconférence, peuvent être utilisés pour l'expression des décisions.

2. L'assemblée est convoquée par le Président agissant (i) sur sa propre initiative ou (ii) à la demande d'un associé représentant au moins 25% du capital et des droits de vote de la Société (auquel cas le Président sera tenu de déférer à une telle demande).

L'assemblée est réunie en France ou à l'étranger si l'intérêt de la Société l'exige, à l'endroit indiqué dans la convocation. La convocation est faite par tous moyens 15 jours avant la date de réunion. Elle comporte l'indication de l'ordre du jour, de l'heure et du lieu de la réunion. La convocation est accompagnée de tous documents nécessaires à l'information des associés.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, au cas où tous les associés sont présents ou représentés, l'assemblée est valablement tenue même en cas de convocation orale et sans délai. Dans ce cas, les associés peuvent convenir de recevoir l'intégralité des documents relatifs à l'ordre du jour au plus tard le jour de ladite assemblée.

L'assemblée ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés possèdent au moins la moitié des actions ayant le droit de vote (y compris par correspondance, conférence téléphonique ou visioconférence). Sur seconde convocation sur le même ordre du jour, l'assemblée délibère valablement sans condition de quorum.

Chaque associé a le droit de participer à toute décision soit directement, soit par l'intermédiaire d'un mandataire désigné à cet effet.

L'assemblée est présidée par le Président de la Société. A défaut, elle élit son Président. L'assemblée désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence et il est dressé un procès-verbal de la réunion qui est signé par le Président de séance et le secrétaire.

3. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun par tous moyens. Les associés disposent d'un délai minimal de 10 jours à compter

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

de la réception des projets de résolutions pour émettre leur vote par tous moyens. L'associé n'ayant pas répondu dans le délai de 10 jours à compter de la réception des projets de résolutions est considéré comme ayant approuvé ces résolutions.

Le résultat de la consultation écrite est consigné dans un procès-verbal établi et signé par le Président. Ce procès-verbal mentionne la réponse de chaque associé.

4. Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés sur des registres tenus conformément aux dispositions légales en vigueur. Les copies ou extraits des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par le Président. Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement faite par le liquidateur.

5 - Les décisions collectives des associés sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés hormis celles soumises à l'accord unanime des associés en vertu de dispositions légales particulières. Il est précisé, en tant que de besoin, que les décisions devant être adoptées à l'unanimité de par la loi, mais dont la loi prévoit la possibilité pour les statuts d'y déroger, seront également adoptées valablement à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si la Société vient à ne comporter qu'un associé, ce dernier exercera les pouvoirs dévolus aux associés lorsque les présents statuts prévoient une prise de décision collective.

Les décisions de l'associé unique sont constatées par un procès-verbal établi par l'associé unique. Elles sont consignées dans un registre coté et paraphé.

Article 25 - Droit de communication des associés

Tout associé a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour se prononcer sur la gestion et la marche de la Société, dans les conditions fixées par la loi et les dispositions réglementaires.

Article 26 - Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.
Par exception, le premier exercice social sera clos au 31 décembre 2025.

Article 27 - Comptes annuels

Le Président établit les comptes annuels de l'exercice, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le Président n'établit le rapport de gestion visé à l'article L. 232-1, I du code de commerce que si la Société est tenue d'établir ce rapport en vertu des dispositions légales et réglementaires.

Dans les six mois de la clôture de l'exercice, les associés doivent statuer par décision collective sur les comptes annuels, au vu des rapports du ou des commissaires aux comptes si la Société en est dotée.

Article 28 - Affectation et répartition des bénéfices

Si les comptes de l'exercice approuvés par la collectivité des associés font apparaître un bénéfice distribuable, tel qu'il est défini par la loi, la collectivité des associés décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

Article 29 - Paiement des dividendes - Acomptes

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par la collectivité des associés ou, à défaut, par le Président.

Article 30 - Transformation

La Société peut se transformer en société d'une autre forme dans les conditions prévues par la loi.

Article 31 - Capitaux propres devenus inférieurs à la moitié du capital social

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président est tenu, dans les quatre (4) mois qui suivent l'approbation des comptes ayant constaté ces pertes, de convoquer la collectivité des associés à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la Société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième (2e) exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Article 32 - Dissolution anticipée - Prorogation

La collectivité des associés peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société.
Un an au moins avant la date d'expiration de la durée de la Société, le Président doit provoquer une réunion de la collectivité des associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.

Article 33 - Dissolution - Liquidation

1. A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, la collectivité des associés règle le mode de liquidation.
2. Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par la collectivité des associés.
3. En fin de liquidation, les associés sont réunis pour statuer sur le compte définitif, sur le *quitus* de la gestion des liquidateurs, la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.
4. Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des actions est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital social.

Article 34 - Contestations

Toutes contestations et tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présents < statuts > ou, plus généralement, relatifs aux affaires sociales, pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, survenant soit entre les associés et la Société ou ses dirigeants, soit entre la Société et ses dirigeants, soit entre les associés eux-mêmes, seront soumis à la compétence exclusive du tribunal de commerce dans le ressort duquel est situé le siège social de la Société.

Article 35 - Nomination des dirigeants

Le premier Président de la Société nommé aux termes des présents statuts sans limitation de durée est :

La société JC INVEST
Société par actions simplifiée au capital de 170 000 euros, siégeant au [redacted] immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 984 006 627 RCS Toulouse et représentée par son président, Monsieur Jonathan CHERMAT,

Le Président ainsi nommé intervenant aux présentes, déclare, en ce qui le concerne, qu'il accepte sa nomination et qu'il n'existe aucune incompatibilité ni interdiction l'empêchant d'accepter et d'exercer la mission qui vient de lui être confiée.

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

Le premier Directeur général nommé aux termes des présents statuts est :

La Société BAUTAN
Société à responsabilité limitée au capital de 929 875 euros, siégeant au 42 avenue de l'Europe, Lot 3, 31600 Muret, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 853 685 014 RCS Toulouse et représentée par son gérant, Monsieur Jean-Charles CABAU,

lequel déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour leur exercice.

Article 36 : Actes accomplis pour le compte de la société en formation

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Cependant, il a été accompli dès avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, des actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

La signature des présents statuts vaudra reprise par la Société de ces engagements qui seront réputés avoir été souscrits par elle dès l'origine, et ce, dès qu'elle aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Article 37 - Formalités de publicité – Immatriculation

Les frais afférents à la constitution des présents statuts et de leurs suites seront pris en charge par la société.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales de publicité.

Fait à Toulouse, le 9 janvier 2025,

La société JC INVEST
Représentée par son président,
Monsieur Jonathan CHERMAT,

Signé par :
[redacted]

La Société BAUTAN
Représentée par son gérant,
Monsieur Jean-Charles CABAU,



ANNEXES

ANNEXE I : CERTIFICAT DU DEPOSITAIRE DES FONDS

ANNEXE II : ACTES ACCOMPLIS POUR LE CIMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION
2.1 Promesse de vente
2.2 Contrat de location gérance

Conformément à la loi, le présent état a été porté à la connaissance des associés préalablement à la signature des statuts auxquels il est annexé et permettra la reprise automatique des actes susmentionnés par la Société au moment de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

Crédit Mutuel
CCM TOULOUSE ST AGNE
44 AVENUE DE L URSS 31400 TOULOUSE
☎ [redacted] FAX [redacted] ✉ [redacted] BIC : [redacted]

Création de Société par Actions Simplifiée

ATTESTATION DE BLOCAGE DU CAPITAL SOCIAL

La banque ci-après :
CCM TOULOUSE ST AGNE, [redacted] déclare et atteste avoir reçu en dépôt la somme de 1 000 €.

MR Jonathan CHERMAT , représentant de la société 2J3C S.A.S., Société par Actions Simplifiée actuellement en voie de formation dont le siège social se situe [redacted] déclare que cette somme représente le montant immédiatement libérable de la partie du capital social correspondant aux apports en numéraire de la Société par Actions Simplifiée en formation, ainsi qu'il a été versé par l'ensemble des actionnaires.

Liste des actionnaires	Nombre d'actions	Somme versée
JC INVEST	50	500 €
SARL BAUTAN	50	500 €

En conséquence, conformément aux dispositions législatives en vigueur, la somme ci-dessus demeurera bloquée en compte spécial jusqu'à production du certificat d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de la société actuellement en voie de formation. Sans production de ce certificat dans le délai de six mois à compter du dépôt de fonds, la somme susvisée pourra être débloquée :
- soit entre les mains du mandataire désigné par l'ensemble des souscripteurs,
- soit entre les mains du mandataire désigné par décision de justice passée en force de chose jugée.

La présente attestation est établie en triple exemplaire pour faire valoir ce que de droit.

Le 09 janvier 2025

Le déposant
("lu et approuvé" + signature)
JST14 « [redacted]

Xavier GINISTY
Chargé d'affaires professionnels
Caisse de Crédit Mutuel
[redacted]

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

SARL AL CAPONE

Société à responsabilité limitée au capital de 7 622,45 €, dont le siège social est situé 8 place Saint Georges, 31000 Toulouse, immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 325 396 877, représentée par Monsieur Maurice SOUDRI en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à cet effet,

ci-après dénommée « Le Promettant »,
d'une part,

ET

SARL BAUTAN

Société à responsabilité limitée au capital de 929 875 €, dont le siège social est situé Lot 3, 42 avenue d'Europe, 31600 Muret, immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 853 685 014, représentée par Monsieur Jean-Charles CABAU en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à cet effet,

SASU JC INVEST

Société par actions simplifiée au capital de 170 000 €, dont le siège social est situé 26 rue Agathoise, 31000 Toulouse immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 984 006 627, représentée par Monsieur Jonathan CHERMAT en sa qualité de président, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Futurs associés de la société en cours de formation,

Agissant au nom et pour le compte de la Société 2j3c, société par actions simplifiée au capital de 1000 euros, dont le siège social sera fixé 8 place Saint Georges, 31000 Toulouse, en cours de constitution et d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse,

L'objet des présentes étant consenti au profit d'une société en cours de formation non dotée de la personnalité morale, celle-ci devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard le 31 janvier 2025 et devra en justifier auprès du Propriétaire. A défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit de chacun des associés susmentionnés, ces derniers seront tenus à toutes les obligations et bénéficieront de tous les droits attachés au présent acte et ses éventuelles annexes, et ce sans qu'il y ait novation.

ci-après dénommée « Le Bénéficiaire »,
D'autre part,

**
*

S.M

JCC

S.M

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

Le Promettant et le Bénéficiaire ont conclu ce jour un contrat de location-gérance portant sur un fonds de commerce de café et restaurant connu sous l'enseigne « CAFE MAURICE » sis et exploité [redacted]

Les Parties ont souhaité adosser à ce contrat de location-gérance la signature d'une promesse unilatérale de vente portant sur ce même fonds de commerce, sous diverses conditions.

**
*

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Le Promettant, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit et en obligeant solidairement ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, confère au Bénéficiaire pour lui ou toute autre personne physique ou morale qu'il se substituerait, la faculté d'acquérir jusqu'au 31 décembre 2027 le fonds de commerce ci-après désigné.

Le Bénéficiaire accepte cette promesse en tant que promesse seulement, se réservant la faculté de demander ou non la réalisation de la vente selon qu'il lui conviendra avant l'expiration du délai stipulé à l'alinéa précédent.

Passé ce délai sans que le Bénéficiaire ait manifesté la volonté de réaliser la présente promesse, celle-ci sera nulle et non avenue et le Bénéficiaire sera déchu du droit de demander la réalisation de la vente promise ; le Promettant pourra alors disposer du fonds objet des présentes comme il le voudra.

Les Parties déclarent que l'ensemble des dispositions de la présente promesse ont été négociées librement et de bonne foi entre elles, et qu'elles ont été éventuellement assistées de leurs conseils, avant la signature de ladite promesse.

Chaque partie a pu interroger l'autre et recueillir ses réponses ainsi que tous éléments d'informations nécessaires à la parfaite appréciation de la nature et de la portée de ses engagements, avant de signer la présente promesse.
De convention expresse entre les parties, le présent préambule fait partie intégrante de la présente promesse.

Article 1 : Objet

Désignation du fonds de commerce

Un fonds de commerce de commerce de café et restaurant connu sous l'enseigne « CAFE MAURICE » sis et exploité 8 place Saint Georges à Toulouse (31000), identifié sous le numéro SIRET 325 396 877 00012, à titre d'établissement principal comprenant :

S.M

S.M 2

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

1. Les éléments incorporels suivants :

- le nom commercial et l'enseigne « CAFE MAURICE »;
- la clientèle et l'achalandage y attachés, ainsi que le fichier client correspondant ;
- le droit pour le temps qui reste à courir au bail ci-après énoncé portant sur les locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité sis 8 place Saint Georges à Toulouse (31000) ;
- le droit à la ligne téléphonique répondant au numéro [redacted]
- les contrats d'assurance suivants, en application de l'article L. 121-10 du code des assurances dont copie est jointe en annexe et dont les originaux seront remis au jour de la signature de l'acte de cession ;

2. Les éléments corporels suivants :

- tous les biens corporels, instruments, matériels, livres et autres documents tant graphiques qu'informatiques servant à l'exploitation du fonds de commerce, celui-ci étant considéré comme une entreprise et les éléments corporels considérés comme des actifs professionnels, expressément vendus avec le fonds, tel que le tout figure dans un inventaire ci-après annexé, certifié sincère et véritable par les Parties ici présentes ;
- l'ensemble des fichiers informatiques et/ou sur papier ainsi que les droits correspondant aux données qui y sont contenues, liés à l'exploitation du fonds de commerce et à la clientèle constituée ;

Sans marchandise.

Article 2 : Déclarations

2.1.1 Déclarations communes

Le Promettant et le Bénéficiaire déclarent :

- qu'ils sont de nationalité [redacted] et résident en France au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur ;
- qu'ils ne sont pas en état de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- qu'ils ne sont pas en tutelle, curatelle ou sauvegarde de justice.

2.1.2. Déclarations du Promettant sur l'origine de propriété du fonds

Le cédant s'oblige à justifier d'une origine de propriété régulière du fonds de commerce ci-dessus désigné, et à fournir à ses frais, à cet effet, tous renseignements, titres et pièces nécessaires à la rédaction de l'acte ci-après prévu. Cette origine ne devra révéler aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction du cessionnaire.

Il déclare dès à présent que le fonds de commerce sus-désigné lui appartient pour l'avoir créé en 2014.

S.M 3

S.M 3

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

2.1.3. Déclarations du Promettant sur la situation locative

La jouissance des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce donné en location-gérance résulte d'un bail commercial consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er octobre 2024, formalisé par un acte sous-seing privé signé les 16 et 18 octobre 2024 par la société OXALIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Cannes sous le numéro 751 363 219, dont le siège social est [redacted] l'Orme [redacted] représentée par son gérant Monsieur Jean-François TORRES.

Désignation : Local commercial d'une surface global d'environ 112m2 composé d'un rez-de-chaussée, d'une salle principale, d'un dégagement, d'un wc, d'un palier et d'une arrière salle et, au sous-sol, d'une cuisine, d'un coin plonge, d'un passage avec passe-plats et d'une réserve, le tout situé dans l'immeuble du 8 place Saint-Georges à Toulouse.
Loyer annuel hors taxes : QUARANTE MILLE EUROS (40 000 €)
TVA : Loyer assujetti
Échéance de paiement : Payable le premier jour de chaque trimestre civil
Échelle Mobile : Annuelle et suivant l'indice des loyers commerciaux (1er trimestre 2024 : 134,58)

Concernant la cession du fonds, le bail précise en son article 7 :

« Le preneur pourra céder :

- *son fonds de commerce, étant précisé qu'au sens du présent article, la cession s'entend de toute forme quelconque de transfert du droit au bail (vente, apport, scission, transfert universel de patrimoine, licitation, attribution...).*

[...] *Le preneur sera tenu d'appeler le bailleur à concourir à l'acte de cession et aucune cession ne pourra intervenir moins d'un mois après notification préalable adressée au bailleur l'invitant à concourir à l'opération projetée, comportant une copie du projet d'acte et précisant le lieu, jour et heure prévus pour la signature dudit acte.*

Conformément aux dispositions des articles L145-16-1 et L145-16-2 du Code de Commerce, en cas de cession préalablement autorisée par le bailleur, le preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire à l'égard du bailleur, pour les loyers, charges, taxes, prestations ou impôts qui pourraient être dus en vertu du bail, de même que de l'exécution des clauses et conditions du bail, pendant une durée de trois ans à compter de la date de cession intervenue et avec obligation d'information du cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le mois à compter de la date à laquelle les sommes auraient dû être acquittées.

Réciproquement, tout cessionnaire du bail sera de plein droit solidairement tenu envers le bailleur ou ses ayants-droits du paiement des sommes dues et de l'exécution des conditions du bail dont ledit cédant était redevable, même s'il s'agit des dettes ou d'obligations antérieures à la cession.

A la date de la cession, un état des lieux de sortie devra être régularisé entre le cédant et le bailleur et , dans le même temps, un état des lieux d'entrée entre le cessionnaire et le bailleur. Ces états des lieux seront dressés contradictoirement et à l'amiable. A défaut, ils seront

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

constatés par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligence et à frais partagés par le bailleur, le cédant et le cessionnaire ».

Le Bail est annexé aux présentes, les Parties dispensent le rédacteur d'acte d'un plus ample rappel des dispositions de l'acte de location.

Sur ce bail, le promettant déclare et certifie :
- Qu'à sa connaissance, il n'existe aucune contestation sur la validité du bail, ni aucune autre instance qui aurait pour conséquence d'empêcher son renouvellement normal ;
- Qu'il n'existe actuellement aucune procédure ni difficulté avec les propriétaires des lieux loués ;
- Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail sus-désigné ou à la législation concernant les baux commerciaux n'a été commise jusqu'à ce jour, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail en cause, sans payer l'indemnité d'éviction ;
- Qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail ne lui a jamais été notifié ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location ;
- Que tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux où est exploité le fonds de commerce sus-désigné l'ont été avec l'accord des propriétaires ;
- Et qu'il n'a consenti aucune sous-location ou droit d'occupation quelconque de tout ou partie des locaux loués.

2.1.4. Déclarations du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire déclare avoir examiné les livres comptables du propriétaire actuel du fonds de commerce objet des présentes.

Il déclare ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et n'être frappé d'aucune incapacité d'exercer le commerce objet des présentes.

Il déclare également connaître les conditions d'exploitation dudit fonds de commerce, pour les avoir examinées en vue de la signature du présent acte.

Article 3 - Durée de la promesse – Levée de la promesse

La présente promesse est consentie jusqu'au **31 décembre 2027.**

Le délai doit être suffisant pour permettre l'accomplissement de toutes les conditions suspensives.

Passé ce délai sans que le cessionnaire ait manifesté son intention d'acquérir le fonds ci-dessus désigné, la présente promesse sera considérée comme nulle et non avenue sans qu'il soit besoin, pour le cédant, de faire aucune mise en demeure ni de remplir aucune formalité.

En cas de levée de la présente promesse, celle-ci devra être faite par le cessionnaire par l'un des moyens suivants :

- par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au cédant ;
- par lettre simple déposée auprès du cédant et dûment visée par lui ;

S.N

S.N

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

- par acte extrajudiciaire signifié au cédant.

Le tout au plus tard au jour de l'expiration du délai de validité ci-dessus fixé.

Il est expressément convenu que, faute par le Bénéficiaire ou ses substitués d'avoir régularisé la vente faisant l'objet de la présente promesse dans le délai ci-dessus fixé, avec paiement effectif du prix et des frais, ou d'en avoir demandé la réalisation avec offres réelles du prix et des frais dans le même délai, ils seront déchus du droit d'exiger cette réalisation, la présente promesse de vente étant considérée comme nulle et non avenue.

Le Promettant, dont l'engagement des présentes est ferme et définitif, ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente envisagée, en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du code civil.

Article 4 - Faculté de substitution

La réalisation de la promesse pourra avoir lieu, soit au profit du bénéficiaire soit au profit de toute personne morale qu'ils désireraient de constituer en vue de la présente cession. Il est bien entendu que dans le cas de réalisation au profit d'une personne autre que le bénéficiaire, celui-ci restera tenu de toutes les obligations contractées, solidairement avec l'acquéreur qu'il se sera substitué.

Article 5. Conditions de la vente en cas de réalisation

La vente, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que les parties seront tenues d'exécuter :

5.1. Régularisation

Si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, la cession sera régularisée par acte sous seing privé au plus tard dans les 45 jours suivant la date de la réception de l'un des moyens de levée d'option visés au paragraphe susvisé.

L'acte de vente relatera l'origine de propriété du fonds de commerce, mentionnera toutes les énonciations obligatoires en matière de cession de fonds de commerce et reprendra toutes les dispositions de la présente promesse, à l'exception de celles qui, de par leur nature, cesseront de s'appliquer lors de la signature de l'acte de vente.

5.2. Concernant le Promettant

5.2.1. Prise de possession des biens

Le Bénéficiaire aura la jouissance du fonds de commerce vendu à compter de la réalisation de la vente, le Promettant s'engageant à lui transmettre la possession réelle du fonds à compter du jour de la signature de l'acte définitif, conformément aux spécifications du présent acte, et en application des articles 1603 et suivants du Code civil.

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

5.2.2 Mise au courant

Le Promettant s'engage à prêter collaboration au Bénéficiaire pendant un délai de 30 jours à compter de la prise de possession pour lui faire connaître la clientèle et les fournisseurs et le mettre au courant de la comptabilité.

5.2.3. Information du Bénéficiaire

Le Promettant informe le Bénéficiaire :

- qu'il y aura lieu de procéder à l'information du Bailleur avant toute réalisation de la cession de fonds et de l'appeler à l'acte de cession conformément à l'article 7 du Bail ;
- que la commune bénéficie d'un droit de préemption à l'occasion de la présente cession selon les dispositions de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 et de son décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007.

5.2.4. Garantie d'éviction

Le Promettant ne sera pas exonéré de la garantie d'éviction si l'éviction résulte de sa faute ou de sa fraude. L'éviction pourra toujours se résoudre par des dommages et intérêts ou restitution du prix, au choix du cessionnaire.

5.2.5. Interdiction de concurrence

Le Promettant renonce formellement au droit de créer, d'exploiter et de faire valoir tout fonds de commerce de la nature de celui vendu et de s'intéresser directement ou indirectement à quelque titre que ce soit, même comme associé commanditaire, dans l'exploitation d'un fonds de commerce semblable dans un rayon de 3 000 mètres à vol d'oiseau du siège actuel du fonds vendu, et pendant un délai de trois ans à compter de ce jour, sous peine de dommages-intérêts envers le Bénéficiaire ou ses représentants sans préjudice du droit qu'il aurait de faire cesser cette contravention.

5.2.6. Obligations envers le fisc

Le Promettant devra encore satisfaire aux obligations de l'article 201 du code général des impôts en matière d'impôt sur les bénéfices commerciaux et justifier au Bénéficiaire tant de la déclaration dans le délai imparti par ce texte que du paiement de l'impôt qui pourra en résulter. Jusqu'au jour de la réalisation éventuelle de la vente, le Promettant s'interdit de conférer quelque droit que ce soit sur le fonds désigné ou de le grever d'une quelconque charge.

Il s'oblige à justifier au Bénéficiaire, au plus tard lors de la réalisation, de la situation de l'immeuble, siège du fonds, au regard de l'urbanisme et de la voirie.

5.2.7. Obligations diverses

Le Promettant s'engage en outre :

- à entretenir les locaux en bon état de réparation et d'entretien pendant la durée des présentes et à informer l'acquéreur de tout événement important le concernant dès sa survenance ;
- supporter les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation et répartition du prix de ladite cession ;

S.M 7

[redacted]

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

- à ne porter aucune modification aux contrats de travail existant, à ne pas consentir d'augmentation de salaire, à n'embaucher aucune personne, sauf pour remplacer un salarié existant, entre la date des présentes et celle de la signature de l'acte définitif, sauf accord exprès du Bénéficiaire ;
- à supporter le paiement de toutes les sommes dues pour la période antérieure à la date d'entrée en possession et, notamment, loyers, impôts, taxes, contributions et charges de toute nature.

5.3. Concernant le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire devra :

- prendre les biens vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement ;
- payer, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquelles l'exploitation de ce fonds peut et pourra donner lieu ;
- régler, à compter de son entrée en jouissance, les primes et cotisations des assurances contre les risques de la responsabilité professionnelle, l'incendie, les accidents, les bris de glace et tous risques quelconques contractés pour l'exploitation du fonds ;
- prendre à sa charge, conformément au code du travail, toutes les obligations contractées envers les employés et autres participants à l'exploitation commerciale ;
- régler tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites ;
- rembourser au Promettant, au plus tard le jour de la prise de possession, les divers dépôts de garantie ainsi que les *prorata* de frais payés d'avance.

Article 6 : Prix

En cas de réalisation de la vente, celle-ci s'effectuera moyennant un prix principal, ainsi qu'il sera dit ci-après, de SEPT CENT MILLE (700 000) EUROS, s'appliquant :

- au prix de vente des éléments incorporels pour : 670 000 euros ;
- et au prix de vente du matériel et mobilier commercial (agencements inclus) pour 30 000 euros;
Ensemble : 700 000 euros.

Étant ici précisé que la ventilation ci-dessus est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 141-5 du Code de commerce.

Les parties conviennent toutefois de déduire de ce prix les travaux réalisés par le Bénéficiaire pendant le temps de la location-gérance susvisée, dans la limite maximum de 70.000 euros sur présentation des justificatifs pour la détermination du prix définitif de cession du fonds.

Les parties précisent que la déduction ne sera possible que pour les travaux dont le devis aura été accepté préalablement par le Bailleur et sur production des factures correspondantes.

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration et affirment que le présent contrat n'est modifié par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

[redacted]

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

Le prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte qui constatera la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées.

Le cédant reconnaîtra la validité du paiement comptant et en consentira quittance régulière au cessionnaire devenu acquéreur.

La somme correspondante sera déposée chez un séquestre amiable, à désigner dans l'acte de cession pendant toute la durée des oppositions des créanciers conformément aux dispositions légales.

Article 7 : Conditions suspensives et particulières

Les soussignés déclarent formellement vouloir subordonner et échanger le consentement nécessaire à la formation de la vente à la réalisation des conditions suspensives ci-après :

- information du bailleur à la cession du fonds de commerce ;
- le non-exercice du droit de préemption par la commune
- l'information régulière des salariés de leur droit de présenter une offre de rachat du fonds de commerce conformément aux articles L. 141-23 et L. 141-28 du code de commerce ;
- l'obtention par le Bénéficiaire du prêt sollicité auprès des banques ou organismes financiers en vue de l'acquisition envisagée ;
- l'obtention par le Promettant d'un certificat d'urbanisme ne révélant aucune disposition susceptible de gêner l'exploitation du fonds ou de déprécier sa valeur actuelle ;
- l'obtention par le Promettant des états des inscriptions sur le fonds délivré par le tribunal de commerce, révélant que les dettes actuellement inscrites sur ledit fonds en capital et accessoires sont d'un montant inférieur au prix ci-dessus convenu.

Il est expressément convenu, toutefois, que ces conditions suspensives étant stipulées en faveur du Bénéficiaire, ce dernier, ou ses héritiers ou ayants droit auront la faculté d'y renoncer et de réaliser la cession malgré la non-réalisation d'une ou plusieurs des conditions, en informant le Promettant de cette décision par lettre recommandée avec avis de réception,

Article 8 : Frais

Il est expressément convenu que tous les frais, droits, taxes et autres débours auxquels donneront lieu le présent acte ainsi que les actes qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge exclusive du cessionnaire qui s'y oblige.

Toutefois chacune des parties supportera les honoraires et frais de ses conseils respectifs pour la préparation du présent acte et de ses suites.

Article 9 : Enregistrement

À peine de nullité, la présente promesse devra être enregistrée dans les 10 jours de sa signature.

[redacted]

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

Article 10 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif sus-indiqué.

Fait à Toulouse, le 5 décembre 2024
En 3 exemplaires originaux dont un pour l'enregistrement

Annexes :

- bail commercial du 16 octobre 2024

Le Promettant
SARL AL CAPONE

[redacted]

Le Bénéficiaire
Pour la Société 2j3c en cours de constitution
Société JC INVEST

[redacted]

Société BAUTAN
Monsieur Jean-Charles CABAU

[redacted]

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT TOULOUSE
Le 09/12/2024 Dossier 2024 00042755, référence 3104P61 2024 A 04768
Enregistrement : 125 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

CONTRAT DE LOCATION GERANCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

SARL AL CAPONE

Société à responsabilité limitée au capital de 7 622,45 €, dont le siège social est situé 8 place Saint Georges, 31000 Toulouse, immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 325 396 877, représentée par Monsieur Maurice SOUDRI en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à cet effet, ci-après dénommée « le Propriétaire »,

d'une part,

ET

SARL BAUTAN

Société à responsabilité limitée au capital de 929 875 €, dont le siège social est situé Lot 3, 42 avenue d'Europe, 31600 Muret, immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 853 685 014, représentée par Monsieur Jean-Charles CABAU en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à cet effet,

SASU JC INVEST

Société par actions simplifiée au capital de 170 000 €, dont le siège social est situé 26 rue Agathoise, 31000 Toulouse immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 984 006 627, représentée par Monsieur Jonathan CHERMAT en sa qualité de président, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Futurs associés de la société en cours de formation,

Agissant au nom et pour le compte de la Société 2j3c, société par actions simplifiée au capital de 1000 euros, dont le siège social sera fixé 8 place Saint Georges, 31000 Toulouse, en cours de constitution et d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse,



Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

L'objet des présentes étant consenti au profit d'une société en cours de formation non dotée de la personnalité morale, celle-ci devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard le 31 janvier 2025 et devra en justifier auprès du Propriétaire. A défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit de chacun des associés susmentionnés, ces derniers seront tenus à toutes les obligations et bénéficieront de tous les droits attachés au présent acte et ses éventuelles annexes, et ce sans qu'il y ait novation.

ci-après dénommée « le Locataire-gérant »,
d'autre part,

**
*

Le Locataire-gérant exploite plusieurs restaurants. Il dispose ainsi des capacités professionnelles nécessaires pour exploiter en qualité de locataire-gérant, les activités du Fonds de commerce.

Après une période de négociations, au cours de laquelle le Locataire-gérant a pu notamment vérifier la consistance et les conditions d'exploitation du Fonds de commerce, celui-ci s'est déclaré intéressé par son exploitation et les Parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités d'un contrat de location-gérance.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

**
*

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

CECI ETANT EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Sommaire

Article 1 : Objet
1.1. Les éléments incorporels suivants :
1.2. Les éléments corporels suivants :
Article 2 : Durée
Article 3 : Déclarations des Parties
3.1. Déclarations du Propriétaire
3.1.1. Sur l'origine de propriété du fonds
3.1.2. Sur la situation locative
3.1.3. Sur les contrats en cours
3.1.4. Sur les contrats de travail
3.1.5. Sur les inscriptions de privilèges et nantissements
3.1.6. Sur la situation du fonds en général
3.2. Déclarations du Locataire-gérant
3.2.1. Concernant sa capacité
3.2.2. Concernant l'exploitation du fonds de commerce
Article 4 : Charges et conditions de la location-gérance
4.1. En ce qui concerne le Locataire-gérant
4.1.1. Exploitation du fonds
4.1.2. Entretien
4.1.3. Marchandises
4.1.4. Exécution du bail
4.1.5. Assurances
4.1.6. Impôts et taxes
4.1.7. Livre de commerce – Comptabilité
4.1.8. Correspondances
4.1.9. Cession – Sous-location
4.2. En ce qui concerne le Propriétaire
Article 5 : Redevance
Article 6 : Garantie
Article 7 : Résiliation
Article 8 : Non-concurrence
Article 9 : Promesse de vente du fonds
Article 10 : Remise de titres
Article 11 : Imprévision
Article 12 : Publicité
Article 13 : Enregistrement – Frais
Article 14 : Élection de domicile
Article 15 : Dispositions finales
Article 16 : Signature électronique

S.A

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

Article 1 : Objet

Par les présentes, le Propriétaire donne en location-gérance au Locataire-gérant, qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit :

- Un fonds de commerce de commerce de café et restaurant connu sous l'enseigne « CAFE MAURICE » sis et exploité 8 place Saint Georges à Toulouse (31000), identifié sous le numéro SIRET 325 396 877 00012, à titre d'établissement principal comprenant :

1.1. Les éléments incorporels suivants :

- le nom commercial et l'enseigne « CAFE MAURICE »;
- la clientèle et l'achalandage y attachés, ainsi que le fichier client correspondant ;
- le droit pour le temps qui reste à courir au bail ci-après énoncé ;
- le droit à la ligne téléphonique répondant au numéro [redacted] ;

1.2. Les éléments corporels suivants :

- tous les biens corporels, instruments, matériels, livres et autres documents tant graphiques qu'informatiques servant à l'exploitation du fonds de commerce, celui-ci étant considéré comme une entreprise et les éléments corporels considérés comme des actifs professionnels, expressément vendus avec le fonds, tel que le tout figure dans un inventaire ci-après annexé, certifié sincère et véritable par les Parties ici présentes ;
- l'ensemble des fichiers informatiques .....(et/ou) sur papier ainsi que les droits correspondant aux données qui y sont contenues, liés à l'exploitation du fonds de commerce et à la clientèle constituée ;

Ainsi que ledit fonds existe, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le Locataire-gérant déclarant bien le connaître.

Il est indiqué qu'aucune marchandise n'est mis à disposition du Locataire-gérant.

Article 2 : Durée

Le présent contrat est conclu pour une durée de trois (3) années commençant à courir le **9 décembre 2024** pour se terminer le **8 décembre 2027**.

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

Article 3 : Déclarations des Parties

3.1. Déclarations du Propriétaire

3.1.1. Sur l'origine de propriété du fonds

Le Propriétaire déclare que le fonds de commerce présentement donné en location-gérance lui appartient pour l'avoir créé lui-même en 2014.

3.1.2. Sur la situation locative

La jouissance des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce donné en location-gérance résulte d'un bail commercial consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er octobre 2024, formalisé par un acte sous-seing privé signé les 16 et 18 octobre 2024 par la société OXALIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Cannes sous le numéro 751 363 219, dont le siège social est [redacted] I, [redacted] représentée par son gérant Monsieur Jean-François TORRES.

Désignation : Local commercial d'une surface global d'environ 112m2 composé d'un rez-de-chaussée, d'une salle principale, d'un dégagement, d'un wc, d'un palier et d'une arrière-salle et, au sous-sol, d'une cuisine, d'un coin plonge, d'un passage avec passe-plats et d'une réserve, le tout situé dans l'immeuble du [redacted]

Loyer annuel hors taxes : QUARANTE MILLE EUROS (40 000 €)

TVA : Loyer assujetti

Échéance de paiement : Payable le premier jour de chaque trimestre civil

Échelle Mobile : Annuelle et suivant l'indice des loyers commerciaux (1er trimestre 2024 : 134,58)

Le Bail est annexé aux présentes, les Parties dispensent le rédacteur d'acte d'un plus ample rappel des dispositions de l'acte de location.

Il est simplement mis en avant deux clauses spécifiques :

3.A

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

La première : Article 3 : Destination des locaux

Après avoir procédé à toutes vérifications utiles sur ce point préalablement à la signature des présentes, le preneur déclare et reconnait que les locaux loués lui permettent en l'état l'exercice des activités commerciales autorisées par le présent bail et s'engage à respecter en permanence l'ensemble de la règlementation qui leur est applicable et notamment celle des établissements recevant du public (E.R.P.).

En conséquence, le preneur fera son affaire personnelle, à ses frais et risques exclusifs, de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative légale ou règlementaire nécessaires à l'exercice de son activité commerciale (notamment du respect de toutes prescriptions particulières qui peuvent ou pourront lui être imposées pour l'exercice de son exploitation), ainsi que du paiement de toutes taxes quelconques qui pourraient découler de l'accomplissement des formalités y afférentes.

En outre, le preneur s'engage à se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en matière de voirie, d'hygiène, de police, de sécurité, d'inspection du travail, d'accessibilité, d'environnement, de règlementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

La deuxième : Article 4 : Prix du loyer

Il est convenu entre les parties que, dès l'acquisition définitive par le bailleur de l'appartement sis au 1er étage de l'immeuble du 8 Place Saint Georges, appartenant à la Société SIMAU et communiquant avec les locaux loués, ledit bien sera immédiatement intégré à l'assiette du présent bail moyennant la fixation d'un loyer annuel complémentaire de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €) H.T. à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente.

Le Locataire-gérant déclare avoir pris connaissance en particulier, de ces dispositions ci-dessus et de la liste des charges locatives, taxes et impôts à la charge du preneur (et en application du présent Acte, à sa charge), tels qu'ils sont stipulés à l'article 9 du Bail, sous l'intitulé : « catégories de charges incombant au preneur ».

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

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

Le Propriétaire déclare et certifie en outre :

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

[redacted]

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

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

3.1.3. Sur les contrats en cours

Le Propriétaire a signalé au Locataire-gérant, préalablement aux présentes, l'absence de contrat en cours avec les clients et les fournisseurs.

3.1.4. Sur les contrats de travail

Le Propriétaire déclare qu'il n'existe aucun salarié attaché au fonds.

3.1.5. Sur les inscriptions de privilèges et nantissements

Le Propriétaire déclare qu'il n'existe aucune inscription.

Si, par suite de l'accomplissement des formalités de publicité du présent contrat prévues par la loi, il se révèle des dettes à la charge du Propriétaire qui soient déclarées immédiatement exigibles, ce dernier s'engage à en effectuer le paiement de manière à ce que le Locataire-gérant ne puisse jamais être troublé dans sa jouissance, et ce à peine de dommages-intérêts.

3.1.6. Sur la situation du fonds en général

Le Propriétaire déclare :

- qu'il est régulièrement inscrit au RCS pour l'exploitation du fonds de commerce donné en location-gérance ;
- qu'il n'est pas en état de cessation des paiements et ne fait l'objet d'aucune procédure de redressement ou de liquidation judiciaires ;

[redacted]

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

- qu'il a la libre disposition et la pleine propriété du fonds de commerce donné en location-gérance ainsi que de tous les éléments qui le composent ;
- qu'aucun élément composant le fonds cédé ne lui a été prêté ou loué, déposé par un tiers, à titre onéreux ou gracieux, ni ne fait l'objet d'une clause de réserve de propriété.
- que le fonds de commerce objet des présentes ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation ;
- qu'à sa connaissance, les matériels, mobiliers et installations se trouvant dans le fonds sont conformes aux normes de sécurité, d'hygiène et d'environnement en vigueur exigées compte tenu de la nature du fonds et de ses activités, et que tous ces matériels et installations sont en bon état de fonctionnement ;
- n'avoir reçu aucune injonction, ni mise en demeure quelconque d'avoir à effectuer des travaux ou mises en conformité, auxquelles il n'aurait pas déféré.

3.2. Déclarations du Locataire-gérant

Le Locataire-gérant déclare :

3.2.1. Concernant sa capacité

- que sa désignation et son siège social sont ceux indiqués en tête des présentes ;
- que la société ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution ;
- que la société n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'est pas et n'a jamais été soumise à une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou au blanchiment de capitaux ;
- qu'il dispose de sa pleine capacité civile et commerciale pour s'engager aux présentes ;
- et qu'il n'existe de son chef aucun empêchement à l'exploitation du fonds de commerce présentement loué, compte tenu notamment de la législation pouvant lui être applicable et de sa capacité professionnelle, dont il a une parfaite connaissance.

3.2.2. Concernant l'exploitation du fonds de commerce

- qu'il a apprécié les caractéristiques, les qualités et l'état du matériel, du mobilier, des installations et des aménagements du fonds de commerce objet de la présente location-gérance ;
- qu'il connaît parfaitement les conditions d'exploitation du fonds, qu'il a examiné la comptabilité du Propriétaire et pris connaissance des pièces locatives ;

[redacted]

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

- qu'il s'engage à se conformer à tous les règlements, arrêtés, lois et ordonnances administratives s'appliquant au commerce dont il s'agit ;
- que le gérant de la société locataire-gérante est titulaire du permis d'exploitation visé à l'article L. 3332-1-1 du code de la santé publique délivré à Paris, le 18 octobre 2019 par un organisme de formation agréé par le ministère de l'intérieur, référencé sous le n° UF/2019-12750 ; et qu'il fera son affaire personnelle de la déclaration de mutation de la licence d'exploitation ;

Article 4 : Charges et conditions de la location-gérance

La présente location-gérance est consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions ci-après que chacune des Parties s'oblige respectivement à exécuter et accomplir, savoir :

4.1. En ce qui concerne le Locataire-gérant

4.1.1. Exploitation du fonds

Le Locataire-gérant s'engage à :

- prendre le fonds de commerce loué dans l'état où il se trouve, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Propriétaire pour quelque cause que ce soit et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de la redevance ci-après fixée ;
- conserver au fonds de commerce loué sa destination. Il ne pourra en transférer le siège, ni modifier l'enseigne, le nom commercial ou le mode d'exploitation, sans l'accord exprès et par écrit du Propriétaire ;
- jouir du fonds de commerce et l'exploiter lui-même en bon père de famille, y consacrer tout son temps et ses soins, de manière à lui conserver la clientèle et l'achalandage qui y sont attachés et même à les augmenter, s'il est possible. Il s'interdit donc de faire ou laisser faire quoi que ce soit qui puisse entraîner une dépréciation dudit fonds, une cessation d'activité ou une fermeture provisoire ou définitive ;
- exploiter le fonds de commerce pour son compte personnel et à ses risques et périls, le Propriétaire n'entendant assumer aucune responsabilité relativement à cette exploitation, sauf l'effet de la responsabilité solidaire jusqu'à la publication du contrat conformément aux dispositions de l'article L. 144-7 du code de commerce. A cet égard, il acquittera à l'échéance toutes dettes et charges de toute nature, de manière à ce que le Propriétaire ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, et n'ait pas à encourir la responsabilité prévue par l'article L. 144-7 du code de commerce ;
- ne pas utiliser les biens composant le fonds loué et ceux venant en remplacement en dehors des locaux où s'exploite le fonds ;
- indiquer sur tous ses documents, lettres, factures, documents commerciaux, sa qualité de Locataire-gérant et son numéro d'immatriculation au RCS et au Registre national des entreprises ;

[redacted]

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

- satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles l'exploitation pourrait donner lieu, de manière que le Propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

En conséquence, le Locataire-gérant devra faire toutes déclarations utiles à l'administration fiscale ainsi qu'à toute administration intéressée, notamment au RCS. Il supportera seul, sans recours contre le Propriétaire, les conséquences de toutes contraventions et infractions qui pourraient être constatées. Il devra justifier le règlement de toute charge à première réquisition du Propriétaire par la production de toutes quittances ou récépissés correspondants.

4.1.2. Entretien

Le Locataire-gérant devra entretenir en bon état le mobilier, le matériel et les installations servant à l'exploitation du fonds, conformément aux normes de sécurité, d'hygiène et d'environnement, en y faisant effectuer notamment toutes les réparations et transformations nécessaires, y compris celles rendues nécessaires par l'usure normale.

Il maintiendra tous les contrats d'entretien des installations et matériels nécessitant un entretien ou une surveillance.

Les améliorations faites par le Locataire-gérant resteront acquises au Propriétaire, sans indemnité. Il sera tenu soit de remplacer à ses frais, soit d'indemniser le Propriétaire pour tous objets qui viendraient à être perdus, volés ou détériorés pour quelque cause que ce soit.

4.1.3. Marchandises

Le Locataire-gérant s'engage à :

- maintenir le fonds constamment garni de marchandises de même nature, qualité et quantité que celles qui existent actuellement, sans qu'il y ait lieu de tenir compte de la variation de valeur pouvant affecter les marchandises de même nature et qualité au moment de leur renouvellement ;
- retirer à ses frais, en fin de location-gérance, le stock de marchandises existant, le Propriétaire n'étant pas tenu de le reprendre.

4.1.4. Exécution du bail

Le Locataire-gérant s'engage à exécuter, aux lieu et place du Propriétaire, toutes les charges et conditions du bail, de telle sorte que le Propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

A la fin de la location-gérance, quelle qu'en soit la cause, il devra restituer les locaux en bon état d'entretien et de réparation.

[redacted]

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

4.1.5. Assurances

Le Locataire-gérant s'engage à :

- poursuivre et faire son affaire personnelle de toutes polices d'assurance contractées par le Propriétaire. Il continuera également les abonnements d'eau, de gaz, d'électricité ou de téléphone ; il acquittera toutes les primes, cotisations et redevances dues au titre de ces assurances et abonnements à compter de son entrée en jouissance. Il souscrira tous autres polices ou abonnements qui seraient nécessaires en raison de l'exploitation, du personnel et des tiers et en acquittera régulièrement les primes. Le Locataire-gérant sera notamment tenu de s'assurer personnellement contre les risques d'accidents du travail pour lui-même et son personnel. Il en justifiera auprès du Propriétaire à première demande de celui-ci ;
- maintenir assurés les différents risques pour des valeurs suffisantes. Les indemnités qui pourraient, en cas de sinistre, être versées par les compagnies d'assurances le seront intégralement entre les mains du Propriétaire ou de tout mandataire désigné par lui, sauf celles revenant spécifiquement au Locataire-gérant du fait des biens qu'il détient dans les locaux soit pour son compte, soit pour le compte de tiers.

4.1.6. Impôts et taxes

Le Locataire-gérant devra acquitter à compter de son entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes, cotisations sociales et de retraite et autres charges auxquels pourra être assujetti le fonds de commerce loué, même si ces impôts et contributions sont établis au nom du Propriétaire.

4.1.7. Livre de commerce – Comptabilité

Les livres de commerce relatifs au fonds de commerce présentement loué demeureront entre les mains du Locataire-gérant. Ce dernier devra tenir une comptabilité régulière. Le Propriétaire aura le droit, quand bon lui semble, de se faire communiquer sur place les livres de comptabilité et les documents nécessaires à l'exploitation du fonds.

4.1.8. Correspondances

A compter de son entrée en jouissance, le Locataire-gérant aura le droit de recevoir et d'ouvrir toute la correspondance adressée au siège du fonds, même si cette correspondance est au nom du Propriétaire. Il conservera celle relative à l'exploitation du fonds pour la période postérieure à son entrée en jouissance, mais sera tenu de remettre sans délai au bailleur sa correspondance personnelle, ainsi que tous éléments se référant à des opérations antérieures à son entrée en jouissance.

S.A

[redacted]

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

4.1.9. Cession – Sous-location

Le Locataire-gérant ne pourra se substituer qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit dans l'exploitation du fonds, notamment par voie de cession, apport, sous-location, location-gérance, gérance-mandat ou gérance salariée, la présente location-gérance lui étant strictement personnelle.

4.2. En ce qui concerne le Propriétaire

Le Propriétaire s'oblige à :

- délivrer le fonds de commerce sus-désigné conformément aux stipulations du présent acte ;
- garantir le Locataire-gérant de tous les troubles, revendications, saisies ou évictions pouvant affecter son droit à la libre jouissance du fonds loué. Le Propriétaire s'interdit pendant toute la durée de la location-gérance de s'intéresser à un fonds de commerce de la nature de celui objet des présentes ;

Article 5 : Redevance

La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une redevance fixe mensuelle d'un montant de quatre mille cinq cents euros hors taxes (4 500 € hors taxes), TVA en sus, payable à terme à échoir, avant le 5 de chaque mois.

A titre dérogatoire, le Propriétaire concède au Preneur, une franchise de redevance couvrant le premier mois de location au cours duquel ce dernier s'engage à débuter ses travaux d'aménagement. Il autorise également le Preneur à s'acquitter de la redevance du mois de janvier 2025 d'ici la fin dudit mois.

Le Locataire-gérant s'engage en outre, à régler avant le 5 de chaque mois, à la société AL CAPONE, par virement bancaire, le montant du loyer tel qu'il est chiffré par le bail commercial du 16 octobre 2024, dont l'article 4 est reproduit ci-dessus, dont le Preneur reconnaît avoir pris connaissance,

Article 6 : Garantie

Les Parties conviennent qu'en raison des importants travaux de rénovation et de mise en conformité supportés par le locataire-Gérant en faveur du Local au sein duquel sont exercées les activités Fonds de commerce, aucune garantie sera demandée au Locataire-gérant.

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

Article 7 : Résiliation

Le présent contrat sera résilié de plein droit et sans formalité :

- en cas de non-paiement à son échéance d'une seule mensualité de la redevance, ou à défaut d'exécution d'une clause quelconque du présent contrat, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée infructueuse, sans préjudice de tous dommages-intérêts ;
- au cas où une décision administrative ou judiciaire ordonnerait la fermeture temporaire du fonds ;

Article 8 : Promesse de vente du fonds

Le Propriétaire confère au Locataire-gérant, qui l'accepte, mais sans prendre l'engagement d'acheter, la faculté d'acquérir, si bon lui semble le Fonds de commerce, objet des présentes, suivant les conditions visées dans un acte séparé intitulé « Promesse de vente » conclu concomitamment au présent Acte.

La signature de cette Promesse de vente au jour de la signature présente Acte conditionne l'accord définitif du Locataire-gérant à la conclusion et exécution du présent Acte. Cette signature de Promesse caractérisant une condition résolutoire, si celle-ci n'était pas signée le même jour que le présent Acte, ce dernier deviendrait nul et non avenue.

Article 9 : Remise de titres

Le Propriétaire remet ce jour au Locataire-gérant, qui le reconnaît :

- Bail commercial des 16 et 18 octobre 2024

Article 10 : Imprévision

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de son renouvellement.

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

Article 11 : Publicité

Conformément aux dispositions du code de commerce, les Parties feront publier le présent contrat sous forme d'avis ou d'extrait dans un support habilité à recevoir des annonces légales du ressort du fonds loué, et ce dans les 15 jours de la signature des présentes, et requerront l'accomplissement des formalités au Registre du commerce et des sociétés. Elles feront de même en fin de location-gérance.

Article 12 : Enregistrement – Frais

Les présentes seront soumises à l'enregistrement.

Les frais, droits et honoraires des présentes (à l'exception de ceux du conseil du Propriétaire), ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge exclusive du Locataire-gérant qui s'oblige à les payer.

Article 13 : Élection de domicile

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

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

Article 14 : Dispositions finales

Les honoraires de rédaction du présent acte seront supportés et acquittés le jour de leur signature, par le Locataire-gérant.

Chacune des parties conservera à sa charge, les frais de son conseil.

Les Parties déclarent avoir négocié seules les présentes, sans qu'un tiers n'intervienne dans la négociation. Elles déclarent n'avoir confié aucun mandat à un tiers en vue de la présente location ou même de la vente ou de l'acquisition du fonds de commerce, objet des présentes.

Toute modification du présent Bail ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatérale.

Cette modification ne pourra en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger sans aucune formalité, ni préavis, la stricte application des stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

S. V

[redacted]

Docusign Envelope ID: EB47160F-E837-4D4A-9BB2-1F01E906AD88

Ainsi, le fait pour le Bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement imputable au Preneur, à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause.

En conséquence, il pourra tout moment exiger de l'autre partie le respect de l'obligation en cause.

Fait à [redacted] le 5 décembre 2024,

Le Propriétaire
SARL AL CAPONE
Monsieur Maurice SOUDRI

[redacted]

Le Locataire-gérant

[redacted]

[redacted]

ENREGISTREMENT

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
TOULOUSE
Le 09/12/2024 Dossier 2024 00044655, référence 3104P61 2024 A 05072
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

S.M

S.C