

**SELARL DEGUERRE-MENARD**

**AVOCATS**

L'Arbois Bât. C

425, rue René Descartes

B.P. 30 115

13793 AIX-EN-PROVENCE Cedex 3

Tél: 04.42.97.11.05

Fax: 04.42.90.43.37

E-mail: menard15@wanadoo.fr

Enregistré à : SIE DE MARSEILLE 2/3/14/15/16 ARDT

Le 04/04/2012 Bordereau n°2012/192 Case n°9

Ext 1857

Enregistrement : 10 310 €

Pénalités :

Total liquidé : dix mille trois cent dix euros

Montant reçu : dix mille trois cent dix euros

La Contrôleuse principale des impôts



**COPIE**

**ACTE DE CONSTATATION**

**DE LA REALISATION DE LA CONDITION  
SUSPENSIVE**

**A LA VENTE D'UNE  
OFFICINE DE PHARMACIE**

--ooOoo--

Cession de la

**PHARMACIE ESPOSITO**

exploitée à MARSEILLE (13015)

24 rue de Lyon

Immatriculée au RCS de MARSEILLE (13)

n° 344 182 100

-oOo-

NE 

T.P. 

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

1° - Madame Nicole Marcelle Jeanne **RACHET** , Pharmacien et Monsieur Sauveur Philippe Marie **ESPOSITO** ,  
Demeurant à MARSEILLE (13009) – 7 Avenue Couperin.  
Nés savoir :  
Madame ESPOSITO, à ARLES (13200), le 06 Février 1948,  
Monsieur ESPOSITO, à MERS EL KEBIR (Algérie), le 18 Novembre 1950,

Mariés sous le régime de la **COMMUNAUTE UNIVERSELLE** en suite d'un changement de régime matrimonial reçu par Maître LENOUVEL Henri - Notaire à MARSEILLE (13) – 17 Cours Pierre Puget, en date du 06/01/2003 et homologué par décision du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, le 10/12/2003, postérieurement à leur mariage célébré en la Mairie de MARSEILLE (13), le 31 Août 1981, régime inchangé depuis lors.

De nationalité Française.

*Madame Nicole Marcelle Jeanne **RACHET** épouse **ESPOSITO**, Pharmacien, diplômée et exploitant le fonds d'Officine de Pharmacie, objet des présentes, inscrite au tableau A de l'Ordre National des Pharmaciens sous le n° 8048 et inscrite au RCS MARSEILLE sous le numéro 344 182 100.*

Désignés ci-après par les mots "**LE VENDEUR**", soumis à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

**D'UNE PART.**

**ET :**

2° - Monsieur Philippe Nassir **TEFFAHI** , Pharmacien, Célibataire majeur, n'ayant pas souscrit de pacte civil de solidarité,  
Demeurant à LA CIOTAT (13600) –Avenue Guillaume Dulac - Les Matagots – Bât.  
E13.

Né à LA CIOTAT (13600), le 16 Mars 1979.

De nationalité Française.

*Inscrit à l'Ordre National des Pharmaciens,  
Monsieur Philippe Nassir **TEFFAHI**, au regard des présentes, sera immatriculé au RCS de  
MARSEILLE.*

Désigné ci-après par les mots "**L'ACQUEREUR**", soumis à toutes les obligations lui incombant en vertu du présent acte.

**D'AUTRE PART.**

### PRESENCE OU REPRESENTATION

Toutes les parties ci-dessus désignées sont présentes à l'acte.

### CAPACITE CIVILE ET COMMERCIALE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent ce qui suit :

Ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure notamment relative aux incapables majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement ou liquidation judiciaire, faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire ou cessation de paiement.

Ils ne sont pas susceptibles d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de leurs biens.

Ils n'ont encouru aucune des condamnations ou déchéances prévues par l'article 1er de la loi n° 47D-1635 du 30 Aout 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales.

### CAPACITES PROFESSIONNELLE DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare remplir toutes les conditions exigées par la loi pour exercer la pharmacie et exploiter une officine.

Il en justifie par la représentation :

- De sa Carte Nationale d'Identité, constatant qu'il est né comme il a été indiqué ci-dessus, et qu'il possède la nationalité Française.

- Du diplôme Français d'Etat de Pharmacien qui lui a été délivré par la Faculté d'AIX-MARSEILLE II, le 20 Octobre 2011.

- De la copie du Certificat d'Inscription au Tableau de la Section A de l'Ordre des Pharmaciens à partir du 1<sup>er</sup> Avril 2012.

### CESSION SOUS CONDITION SUSPENSIVE

Aux termes d'un acte sous seings privés en date du 05 Décembre 2011,

Monsieur et Madame **ESPOSITO**, comparants de première part,

**ONT VENDU** à :

Monsieur Philippe **TEFFAHI**, comparant de seconde part, sous diverses conditions suspensives réalisées depuis lors, ainsi que celle ci-après désignée :

**Que l'ACQUEREUR obtienne le Certificat de l'Ordre des Pharmaciens autorisant la présente cession, suivant la nouvelle procédure mise en place, justifiant de son intention d'exploiter l'OFFICINE DE PHARMACIE dont il s'agit, soit :**

Le fonds de commerce d'officine de pharmacie objet des présentes, moyennant le prix principal de **TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €)**.

### CONSTATATION DE LA REALISATION DE LA DERNIERE CONDITION SUSPENSIVE

Monsieur et Madame **ESPOSITO**, d'une part,

Monsieur Philippe **TEFFAHI**, d'autre part,

constatent et reconnaissent que la condition suspensive affectant la cession de l'officine de pharmacie, objet des présentes est réalisée,  
par suite de l'obtention par Monsieur Philippe TEFFAHL, du Certificat de son inscription au tableau de la SECTION A de l'Ordre des Pharmaciens sous le n° RPPS **10100307221**, délivré par le Conseil de l'Ordre des Pharmaciens de MARSEILLE (13) le 31 Janvier 2012, avec effet au **1<sup>er</sup> AVRIL 2012**.

Une copie certifiée conforme dudit Certificat demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

CECI EXPOSE :

Il est passé à la cession objet des présentes.



Monsieur et Madame ESPOSITO, ci-dessus dénommés, qualifiés et domiciliés "VENDEUR" aux présentes,

VENDENT par les présentes, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à

Monsieur Philippe TEFFAHL, "ACQUEREUR" aux présentes, ci-dessus dénommé, qualifié et domicilié, qui accepte,

L'OFFICINE DE PHARMACIE dont la désignation suit :



*En la Ville de MARSEILLE (Bouches-du-Rhône)*

*24 rue de Lyon (15<sup>ème</sup> Arrondissement)*

Le fonds de commerce d'OFFICINE DE PHARMACIE exploité par le VENDEUR sous le Nom Commercial « *PHARMACIE ESPOSITO* », en vertu d'une autorisation d'exploitation délivrée par Monsieur le Préfet, Commissaire de la République du Département des BOUCHES-DU-RHONE (13) en date du **1<sup>er</sup> Décembre 1987** pour laquelle le VENDEUR est enregistré sous le n° **8048** et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE (13) sous le n° **344 182 100** (n° de Gestion 1988 A 00580 et n° SIRET 344 182 100 00018) depuis le 16 Mars 1988.

Cette officine comprend :

1° - L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés ;

2° - La licence de création en cours de validité et le bénéfice de toutes autorisations administratives

3° - Tous droits à la jouissance des locaux, et au droit au bail des locaux où s'exploite ledit fonds pour la durée du bail restant à courir et le droit au renouvellement de ce bail ;

4° - Le matériel et les objets mobiliers, meublant ou non, qui existent actuellement dans ledit fonds, tel qu'il résulte de l'état physique contradictoire dressé par les parties, certifié sincère et véritable par elles, et demeuré ci-annexé.

Et plus généralement tous les agencements et installations tels qu'ils existeront le jour de la prise de possession par l'ACQUEREUR, quant bien même ces biens corporels seraient amortis, ceux-ci ayant une valeur d'usage à défaut d'être comptabilisés ;

5° - Le droit d'exploitation des logiciels et leurs codes d'accès, et l'ensemble des fichiers informatiques et/ou sur papier ;

6° - Les livres d'ordonnances et autres documents permettant le renouvellement des préparations effectuées dans l'officine, la dernière édition de la « Pharmacopée Française et Européenne » et le formulaire national ainsi que l'intégralité de leurs suppléments (Loi n° 95.535 du 1<sup>er</sup> Juillet 1998) ;

7° - Le droit de suite aux lignes téléphonique n° **04.91.64.25.63.** et de FAX n° **04.91.64.25.78.**

8° - Les marchandises neuves et matières courantes, de bonne présentation et de vente et quantité courantes, de bonne conservation, non périmées, qui existeront dans l'officine au jour de la prise de possession.

Et qui seront reprises par l'ACQUEREUR aux conditions convenues ci-après.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître ledit fonds pour l'avoir visité à son aise et en avoir apprécié tous les éléments lui ayant permis d'en établir la valeur d'après ses propres analyses, préalablement à la signature des présentes et d'en étudier, dans ces mêmes conditions, la rentabilité, avec un conseil de son choix, au moyen des documents comptables mis à sa disposition.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR déclare qu'il est propriétaire de l'officine de pharmacie pour l'avoir acquise de Madame Brigitte LICHTIG, Pharmacien, épouse de Monsieur KARAMANOUGIAN, née à BARCELONNE (Espagne), le 21/02/37, alors immatriculée au RCS de MARSEILLE n° 064 710 064,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard CUCCIA – Notaire Associé à MARSEILLE, en date du 30 Décembre 1987, enregistré le 06/01/88 au SIE de MARSEILLE 8<sup>ème</sup> – Bord. 04 – n° 3, avec un début d'exploitation au 1<sup>er</sup> Janvier 1988,

Moyennant le prix principal de **CENT SOIXANTE DIX MILLE SIX CENT SOIXANTE SIX EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTIMES (170 666,67 €) soit 1 119 500 francs,**  
Alors ventilé comme suit :

- Pour les éléments incorporels	: 167 617,69 € (1 099 500 francs)
- Pour les éléments corporels	: 3 048,98 € ( 20 000 francs)

Lequel prix, le VENDEUR déclare l'avoir entièrement acquitté depuis lors.

#### Origine antérieure

Précédemment, ladite Officine était exploitée par Madame Brigitte LICHTIG pour l'acquise suivant acte sous seings privés en date à MARSEILLE du 04 Décembre 1963, enregistré à MARSEILLE 1<sup>er</sup> succ le 09/12/63 – Bord. 204 A – n° 655.

Aucune autre indication relative à une origine de propriété antérieure ne figure dans l'acte d'acquisition de l'Officine par le VENDEUR.

Sur ce point, les parties donnent décharge pure et simple, entière et définitive au Rédacteur de l'acte reconnaissant que l'origine de propriété a été établie et dressée sur les déclarations sus-visées.

#### SITUATION LOCATIVE - BAIL

Le VENDEUR déclare que l'officine de pharmacie présentement vendue, est exploitée dans les locaux sis :

**en la Ville de M A R S E I L L E (13015) - 24 rue de Lyon**

Les caractéristiques principales dudit bail à loyer commercial sont les suivantes, étant précisé qu'une copie du contrat de bail est ci-annexée.

Et comprenant un local commercial réservé exclusivement à l'activité de Pharmacie.

En vertu d'un nouveau BAIL COMMERCIAL consenti par Madame PERDUCAT Suzanne, propriétaire, demeurant 3 rue des Trois Fontaines – 55000 ROBERT ESPAGNE, au profit de Madame Nicole ESPOSITO, VENDEUR aux présentes, Aux termes d'un acte SSP rédigé par l'Agence Immobilière SERVICE IMMOBILIER FOS GAUTIER Philippe, CENTRE D'AFFAIRES LES VALLINS – 13270 FOS SUR MER, en date du 10 Juin 2010,

Ledit bail consenti pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter du 10 JUIN 2010 pour se terminer le 09 JUIN 2019, moyennant un loyer MENSUEL et HORS TAXE et Hors charges en principal de QUATRE CENT EUROS (400 €), payable mensuellement et d'avance.

La provision sur charges mensuelle s'élève à 0 €.

Le bien objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2 ou technologiques et visés à l'article L.128-2 du Code des Assurances.

Il n'a pas fait l'objet d'une recherche d'amiante, d'un constat des risques d'exposition au plomb (CREP) ni d'un état parasitaire. (CREP)

#### ARTICLE 7 – CESSION ET SOUS-LOCATION

« Le Locataire ne pourra en outre céder son droit au présent bail, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, il demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail. »

« Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil. »

L'ACQUEREUR s'engage à procéder à toute diligence utile dans les formes et délais ci-après de sorte que le VENDEUR ne puisse être ni recherché ni inquiété sur ce point.

#### ARTICLE 8 ET 10 CHARGES ET CONDITIONS

##### Charges

« Le Locataire remboursera au Bailleur toutes les charges quelle qu'en soit la nature y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception de l'assurance de l'immeuble, des honoraires de gestions des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil et des frais de ravalement. »

« A quelque moment que ce soit du présent bail, »



« Le locataire ne pourra exiger du Bailleur aucune réfection remise en état ou travaux quelconques  
« même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché sauf ceux visés à  
« l'article 606 du code Civil et les frais de ravalement .../... »

« Le Locataire devra assurer sans aucun recours contre le Bailleur l'entretien complet des biens  
« loués de manière à ce qu'il soit constamment maintenu en tat de propreté. »

« .../... »

« Le Locataire fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installation, mise aux normes  
« transformations ou réparations qu'elle qu'en soit la nature qui seraient imposés par les autorités  
« administratives, loi ou les règlements présents ou à venir. »

#### ARTICLE 9 – DEPOT DE GARANTIE

NEANT.

#### DECLARATIONS DU VENDEUR

Le Vendeur déclare que depuis qu'il est locataire, il n'y a jamais eu d'application de la clause d'indexation annuelle et que les impôts fonciers et les ordures ménagères ne sont pas à la charge du Locataire.

En outre le VENDEUR déclare avoir souscrit une assurance multirisque au titre de son occupation des lieux. L'attestation d'assurance ci-annexée a été communiquée au Bailleur.

*Pour sa part, l'ACQUEREUR déclare avoir fait toute diligence utile auprès de l'Assureur de son choix et avoir souscrit, avec effet au plus tard le 1<sup>er</sup> AVRIL 2012 zéro heure, l'assurance multirisque lui incombant. Une copie de l'attestation d'assurance est ci-annexée.*

Il n'est intervenu aucune modification dans la disposition des lieux loués nécessitant une autorisation préalable des bailleurs depuis la conclusion du bail.

Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou charges.

La dernière quittance de loyer, établie sur ces bases, est bien libellée au nom du VENDEUR.

Aucune demande en révision de ce loyer n'a été faite depuis sa dernière révision, étant précisé que s'agissant d'un bail ayant commencé à courir le 10/06/2010, la prochaine révision triennale est à intervenir à compter du 10/06/2013.

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti, même au-devant des lieux loués. Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise tant par le titulaire actuel, que par ses prédécesseurs, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail, sans payer l'indemnité d'éviction.

La capacité juridique de la personne ayant consenti ledit bail ouvre au locataire le droit au renouvellement du bail ou au paiement de l'indemnité d'éviction.

Ledit fonds de commerce n'a pas été confié en location gérance, en infraction au bail ou aux dispositions légales.

A sa connaissance, le propriétaire actuel de l'immeuble est toujours le même.

L'ACQUEREUR s'engage à rembourser au VENDEUR les divers dépôts de garantie, ainsi que les prorata de frais payés d'avance au titre du présent bail, et ce dès sont entrée en jouissance.

#### PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR a la pleine propriété de l'officine de pharmacie présentement à compter du 1<sup>er</sup> AVRIL 2012.

Il en prendra l'exploitation à son compte personnel le 1<sup>er</sup> AVRIL 2012.

se

NE

T.P

ntw

## URBANISME - VOIRIE

Le VENDEUR déclare qu'il n'y a à sa connaissance aucune servitude sur l'immeuble dans lequel le fonds est exploité autres que celles ci-après ou résultant :

- De la situation naturelle des lieux, de la Loi et des textes réglementaires en général ;
- Du Code de l'Urbanisme, des règlements administratifs en vigueur et de la voirie ;
- Des énonciations du titre de propriété, et autres actes y relatifs.

### Les parties se reconnaissent informées :

- de la Lettre de Renseignements d'Urbanisme délivrée le 11 Décembre 2011 par M. Guy TURNER – Urbaniste à MARSEILLE ;
- de la liste des diagnostics et risques majeurs établie par M. Rémy GONDOUIN – Géomètre Expert à MARSEILLE en date du 12 Décembre 2011 ;
- de la lettre relative au Droit de Préemption émanant de la Mairie de MARSEILLE, en date du 12 Septembre 2011, indiquant « que la Commune de MARSEILLE n'a pas instauré, à ce jour, de périmètre de sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat de proximité conformément aux textes en vigueur ».

ces documents demeurant annexés aux présentes après mention.

### Diagnostics d'accessibilité aux personnes handicapées dans les E.R.P. existants :

Les parties sont en outre parfaitement informées de l'obligation qui lui est faite de faire établir par un organisme habilité, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, un diagnostic portant sur les conditions d'accessibilité des personnes handicapées suite au décret du 17 Mai 2006, des arrêtés du 1<sup>er</sup> Août 2006 et du 21 Mars 2007 ayant modifié le code de la Construction et de l'Habitation pour les Etablissements recevant du public (ERP) et de réaliser les travaux de mise en conformité qui s'avèreraient nécessaires et prescrits par le diagnostic, et ce avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, à l'effet de satisfaire aux obligations légales.

L'article R 123-51 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que les exploitants et propriétaires d'Etablissements recevant du public ont pour obligation de tenir un registre de sécurité sur lequel sont notamment portés les dates de contrôle et de vérification ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu.

L'ACQUEREUR déclare avoir visité les locaux à son gré, et s'engage à en faire son affaire personnelle.

## CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est faite sous les charges et conditions suivantes que les parties s'obligent chacune en ce qui la concerne, à exécuter et accomplir, savoir :

### 1° - EN CE QUI CONCERNE L'ACQUEREUR

#### Etat du matériel et des marchandises

L'ACQUEREUR prendra l'officine de pharmacie vendue, avec le matériel et les marchandises en dépendant, dans l'état où le tout se trouvera au moment de la signature des présentes, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit.

#### Impôts - Contributions et taxes

Il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance, les impôts, contributions, CFE et CVAE et autres charges de toute nature, auxquelles l'exploitation du fonds peut et pourra donner lieu, et il fera son affaire personnelle de toutes charges de ville et de police et de toutes

Sr  
NE

1-1

17/11



prescriptions administratives auxquelles pareille exploitation peut être assujettie, le tout de manière que le VENDEUR ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

De même, il remboursera au VENDEUR le prorata couru du jour de la prise de jouissance jusqu'à la fin de l'année en cours, des CFE et CVAE établies au nom du VENDEUR et acquittées par celui-ci pour l'année entière.

Il paiera à compter de la même date, les redevances exigibles au titre des contrats ou autorisations d'exploitation qui lui ont été consenties en sa qualité de successeur du VENDEUR de manière à ce que ce dernier ne puisse, en aucun cas, être inquiété à ce sujet.

#### Eau - Gaz - Electricité - Téléphone

Il fera son affaire personnelle et exécutera tous traités et abonnements pouvant exister pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone. Il en acquittera régulièrement les primes, cotisations et redevances.

Il fera opérer la mutation à son nom dans les plus brefs délais.

#### Assurances

Il a fait son affaire personnelle, avec effet au 1<sup>er</sup> Avril 2012 zéro heure, de manière que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la souscription par ses soins et à ses frais, des polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, dégâts des eaux et tous autres dommages concernant le fonds de commerce objet des présentes et souscrits par le VENDEUR, tel que cela est indiqué ci-dessus.

Le VENDEUR déclare qu'il est actuellement assuré, pour l'exploitation de l'officine, auprès de :

<u>La Compagnie</u>	: LA MEDICALE DE FRANCE
<u>Agence de</u>	: 54 Avenue André Roussin - 13016 MARSEILLE
<u>N° Contrat</u>	: PHARMA GLOBALE n° 003621934 K

Au regard de la souscription de l'assurance par l'ACQUEREUR comme indiqué ci-dessus, le VENDEUR est donc autorisé, dès la signature des présentes, à procéder à toute résiliation utile de son contrat d'assurance, l'ACQUEREUR n'ayant pas souhaité poursuivre le contrat précité.

A cet égard, il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 121-10 du Code des Assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'ACQUEREUR, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

#### Contrat de bail

Il exécutera scrupuleusement toutes les charges et conditions du bail des locaux où est exploité le fonds de commerce présentement vendu et dont il déclare avoir pris connaissance par lecture par lui personnellement faite, en accepter toutes les charges et conditions, s'engageant à leur parfaite exécution tant vis-à-vis du VENDEUR que directement du bailleur ou de son représentant.

Il paiera les termes du loyer très exactement à leurs échéances.

#### Contrats de travail avec le personnel

Dans le cadre des dispositions des articles L 1234-7, L 1234-10, L 1234-12, L 1224-1 et L 1224-2 du Code du Travail, l'ACQUEREUR poursuivra l'exécution des contrats de travail en cours à la date du jour de prise de possession.

A ce sujet, le VENDEUR précise que le personnel se compose des personnes figurant sur la liste qui demeurera annexée aux présentes après mention comprenant également les bulletins de payes des trois derniers mois écoulés.

Il s'oblige dès à présent à rembourser à l'ACQUEREUR les dettes justifiées qu'il aurait gardées à l'égard des salariés, et qui resteraient impayées après l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, tenu d'en faire l'avance aux salariés en vertu de l'article L 122-1261 du Code du Travail.

L'ACQUEREUR supportera les congés restant à prendre éventuellement par les salariés, étant bien précisé que leur coût est entièrement assumé par le VENDEUR.

Ce dernier versera, dans le mois suivant la réalisation des présentes, entre les mains de l'ACQUEREUR, les sommes ainsi dues aux salariés jusqu'au transfert de jouissance.

Un décompte sera établi contradictoirement entre les parties, comme indiqué ci-dessus.

A compter de la signature des présentes, l'ACQUEREUR couvrira intégralement les salariés de leurs droits.

*L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle des qualifications déclarées sur la liste du personnel qui est annexée aux présentes.*

*Il a personnellement vérifié les diplômes des employés mentionnés.*

#### Avances Sécurités Sociales

Chacun des soussignés qui en auraient été destinataires indument pour le compte de l'autre partie s'engage, le cas échéant, à reverser, dans les plus brefs délais à compter de leur encaissement et au plus tard sous quinzaine de leur encaissement indu, toutes sommes qui pourraient lui avoir été avancées par la Sécurité Sociale au titre des conventions existant sur l'application des règles du tiers payant pour le compte de son cocontractant.

### **2° - EN CE QUI CONCERNE LE VENDEUR**

1° - Il s'oblige expressément à régler toutes les charges directes ou indirectes de son exploitation jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, et notamment à remettre à ce dernier lors de la prise de possession, la somme correspondant au prorata temporis des congés payés du personnel salarié avec les charges sociales y afférentes.

2° - Le VENDEUR garanti dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds de commerce, le chiffre d'affaires et les bénéfices commerciaux indiqués aux présentes.

3° - Il s'oblige, dès le jour de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, conformément à la Loi, à mettre à la disposition de celui-ci tous les livres et documents comptables qui seront visés par l'ACQUEREUR concernant l'exploitation du fonds présentement cédé pendant les trois derniers exercices sociaux.

Il précise que les bilans et comptes sociaux ont été arrêtés selon les mêmes méthodes d'évaluation et de présentation et reflètent de façon fidèle la situation de l'entreprise aux dates de clôture respectives. Ils ont été établis selon les principes comptables en vigueur.

Il s'oblige également envers l'ACQUEREUR à fournir dans les délais prévus par la Loi à l'inspecteur des Impôts la déclaration nécessaire à l'établissement de l'impôt sur les bénéfices commerciaux et chiffres d'affaires non taxés au jour de l'entrée en jouissance.

Il s'engage également à supporter, à ses frais exclusifs, les frais et honoraires de mainlevées, consignation et répartition du prix de ladite cession.

Le VENDEUR déclare jusqu'au jour de l'entrée en jouissance n'avoir conféré aucun droit réel ou personnel sur le fonds, n'y avoir apporté aucune modification et n'y avoir effectué aucun travaux sauf les travaux de réparation et d'entretien courant.

#### Le VENDEUR s'engage également :

A remettre à l'ACQUEREUR, lors de l'entrée en jouissance, les documents et pièces suivants faisant partie des éléments incorporels attachés au fonds :

- Les livres d'ordonnances et autres documents tant graphiques qu'informatiques permettant le renouvellement de toutes les préparations ;

- La documentation nécessaire à l'exploitation de l'Officine, notamment la dernière édition de la Pharmacopée et le formulaire national ainsi que l'intégralité de leurs suppléments ;
- Les registres réglementaires concernant la délivrance de certaines substances et notamment, contre décharge de l'ACQUEREUR, le registre spécial des stupéfiants sur lequel seront consignées les substances classées comme telles, ainsi que les pièces à conserver en vertu des dispositions du Code de la Santé Publique ;
- L'ensemble des fichiers informatiques et des fichiers sur papier ;
- Les contrats de travail des salariés attachés au fonds ainsi que le livre des entrées et sorties du personnel et le livre des salaires ;
- La licence d'exploitation de l'Officine vendue ;
- Tous les documents relatifs à la situation locative ;
- Toutes les polices d'assurances afférentes à l'Officine vendue ;
- La liste des éventuels litiges et procédures en cours ou sur le point d'être entamés d'ici l'entrée en jouissance.

A mettre à la disposition de l'ACQUEREUR, pendant trois ans à partir de son entrée en jouissance, les livres de comptabilité de l'Officine, le tout conformément à l'article 15 de la loi du 29 Juin 1935 ; les parties s'engagent, en outre, à viser ces livres comptables détenus par le VENDEUR.

Avoir remis à l'ACQUEREUR, toutes les clefs des locaux où est exploitée l'Officine de Pharmacie, ainsi que les clefs de tous les meubles et armoires quelle qu'en soit leur nature ou usage.

#### Interdiction de concurrence

Le VENDEUR déclare qu'il va faire valoir ses droits à la RETRAITE.

Comme conséquence de la présente vente, le VENDEUR s'interdit expressément d'entreprendre personnellement ou par personne interposée, de tenir, créer, s'intéresser directement ou indirectement, même comme commanditaire employé ou à titre gracieux, à toutes activités susceptibles de concurrencer l'ACQUEREUR, comme d'exploiter, diriger ou administrer toute pharmacie ou société de pharmacie, et ceci dans un rayon de **CINQ (5) kilomètres** à vol d'oiseau du lieu d'exploitation de l'officine, et pendant une durée de **CINQ (5) ANS** à dater du jour de la prise de possession, sous peine de tous dommages et intérêts, et sans préjudice du droit qu'aurait l'ACQUEREUR de faire cesser cette contravention, par tous moyens et même le cas échéant, d'obtenir la fermeture du fonds concurrent.

L'ACQUEREUR sera en outre subrogé dans le bénéfice de toutes clauses de non rétablissement souscrites par les précédents exploitants dudit fonds de commerce.

#### Mise au courant

L'ACQUEREUR reconnaît expressément aux présentes, avoir été mis au courant par le VENDEUR de ses affaires, et présenté personnellement comme son successeur à la clientèle et ses fournisseurs.

### OBLIGATIONS COMMUNES DES PARTIES

#### Charges Périodiques

Pour toutes les charges périodiques, dont l'établissement ou le paiement ne recouvre pas exactement le partage de jouissance de chacune des parties, comme par exemple la contribution économique territoriale CFE et CVAE, les primes d'assurances, les droits des salariés, il sera établi une répartition *pro rata temporis* que chacune des parties s'oblige à régulariser sur justification en payant à l'autre la quote part due.

SE

T-P

NE

MTW

## DECLARATIONS

### Déclarations par le VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

- Que ses chiffres d'affaires ont été réalisés dans le respect des règles déontologiques de la profession, en l'absence de toutes fournitures à une collectivité quelconque, exclusivement par la vente au détail dans les locaux de l'officine, par prélèvements sur le stock, pour l'usage personnel des acheteurs et non dans un but d'exportation.

- Qu'il n'est tenu par aucun contrat d'approvisionnement exclusif ni par aucun marché de quelque nature que ce soit, autre que les marchés courants nécessaires à l'exploitation de l'Officine.

- Que les contrats courants nécessaires à l'exploitation de l'Officine précités sont en cours et qu'aucune des parties n'a manifesté son souhait de mettre un terme à ces relations, à quelque titre que ce soit et pour quelque cause que ce soit, de sorte qu'à priori rien ne s'oppose à la poursuite desdits contrats, sauf initiative de la rupture par les cocontractants sous réserve du respect des règles applicables en la matière.

- Qu'il a contracté pour les besoins de l'officine, les contrats suivants :

NATURE DU CONTRAT	N° CONTRAT	BAILLEUR	MONTANT	BIEN CONCERNE	DEBUT DU CONTRAT	FIN DU CONTRAT
CONTRAT DE LOCATION	284929	GENERALE DE PROTECTION	60,00 € HT/mois	Matériel de Télésurveillance		30/09/2012
CONTRAT DE LOCATION		AFONE FINANCEMENT ANGERS	90,29 € HT/trimestre	Equipement monétique		25/07/2012
CONTRAT DE SERVICE		ALLIADIS	125,58 € HT/trimestre	Abonnement ADSL		24/05/2012
CONTRAT DE SERVICE		ALLIADIS	662,71 € HT/trimestre	Location matériel Informatique		24/05/2013
CONTRAT LEASING	21130662/10	CEGELEASE	160,06 € HT/mois	Location matériel Informatique	04/04/2011	31/03/2015
CONTRAT DE LEASING	20925322/00	CEGELEASE	64,77 € HT/mois	Matériel Informatique		30/09/2012
CONTRAT DE LOCATION	003705-012	LE POINT XIRING V2	238,60 € HT/semestre	Appareillage Carte Vitale		30/09/2012
CONTRAT D'ENTRETIEN		A D E R Marseille	95,00 € TTC/an	Entretien Chauffage		

L'ACQUEREUR s'engage d'ores et déjà aux présentes, à reprendre à son compte lesdits contrats.

En cas de refus de transfert, le VENDEUR procédera à la résiliation des contrats à la date de jouissance et remettra le matériel correspondant à l'ACQUEREUR qui l'accepte. L'ACQUEREUR remboursera alors au titre des matériels remis le VENDEUR des sommes qui auront été versées aux cocontractants.

Pour ce qui concerne les contrats de prestations de services visées ci-dessus, les parties conviennent qu'en cas de refus de transfert, lesdits contrats seront soldés par le VENDEUR et le coût desdites résiliations sera supporté à raison de moitié chacun entre les soussignés.

Les parties conviennent d'ores et déjà que :

- Le VENDEUR a mis tout en œuvre pour faciliter lesdits transferts, et notamment s'est acquitté des loyers qui lui incomberaient en temps et en heures jusqu'à la date de leur éventuel transfert ;
- Pour sa part, l'ACQUEREUR a remis toutes pièces utiles qui seraient réclamées par les organismes pour l'examen des demandes de transfert qui ont été envoyées par courriers R + AR en date du 01/02/2012.

Etat des Publicités d'Engagements auprès du Greffe

(Au vu de l'Etat délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de MARSEILLE (13) en date du 23 Mars 2012) ci-annexé, il ressort les inscriptions suivantes :  
NEANT.

En tout état de cause, le VENDEUR s'engage d'ores et déjà et de manière irrévocable, à rapporter mainlevée des inscriptions et de toutes celles qui existeraient au jour de la réalisation de la présente cession, à sa convenance au plus tôt et en tout état de cause plus tard dans les trois mois suivant la signature des présentes :

- Qu'il n'est pas actuellement, et qu'il n'est pas susceptible de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens, qu'il ne fait pas l'objet d'une décision de sauvegarde de justice, ni d'une mesure restreignant sa capacité civile, ni sous la procédure de règlement amiable.

Et qu'en résumé, rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds vendu et à la jouissance paisible de ce dernier par l'ACQUEREUR.

- Qu'il exploite régulièrement l'officine de pharmacie conformément aux dispositions du code de déontologie des Pharmaciens (décret du 14 Mars 1995) en tant que titulaire du diplôme de Pharmacien et que l'officine a toujours été tenue conformément aux dispositions des articles R 5015-52 et R 5015-56 du Code de la Santé Publique ;

- Que la publicité effectuée dans l'exercice de sa profession a toujours été conforme aux dispositions des articles R 5015-57 à R 5015-59 du Code de la Santé Publique.

- Qu'il a toujours observé les règles édictées aux articles R 5015-60 à R 5015-67 dudit Code concernant ses relations avec le public ;

- Qu'il respecte les conditions de stockage en ce qui concerne les stupéfiants et les produits dangereux et de conservation en ce qui concerne les produits obligatoirement conservés au froid ;

- Qu'il n'est pas exploité de médicaments spécialisés (de fabrication d'officine) dans l'officine cédée ;

- Ne pas avoir de marchés vétérinaires et que ses chiffres d'affaires ne sont pas réalisés en infraction avec les dispositions du Code de la Santé Publique sur la délivrance des produits Vétérinaires ;

- Que d'une façon générale, il ne délivre aucun produit dont le mode de délivrance et la nature soient en contradiction avec le Code de la Santé Publique et les règles en vigueur régissant



l'exercice de la Pharmacie d'Officine et qu'aucune infraction pénale y compris envers les CPAM et Mutuelles n'a jamais été commise de son chef dans l'Officine objet des présentes ;

- Qu'il utilise un logiciel sous licence pour l'exploitation du système informatique ;
- Ne pas percevoir d'honoraires de transmission aux Laboratoires d'analyses de Biologie médicales ;
- Ne pas réaliser de chiffre d'affaires par Internet ;
- Que le taux de substitution pour les deux derniers exercices est d'environ 70 % ;
- Qu'il n'existe aucune rétrocession de marchandises à d'autres Pharmaciens d'Officine si ce n'est en quantités infimes et comptabilisées en minoration des achats et non en ventes ;
- Qu'il ne fournit et n'a jamais fourni sur les 4 dernières années en marchandises, aucun répartiteur, génériqueur, distributeur ou autre fournisseur d'Officines. De même, il déclare que les remises commerciales ou avantages commerciaux que lui consentent ses répartiteurs, génériqueurs, distributeurs ou autres fournisseurs d'Officines ne rémunèrent pas et n'ont jamais rémunéré des fournitures de marchandises que le VENDEUR leur aurait consenti ;
- Qu'il n'est consenti aucune remise, rabais ou ristourne directement ou indirectement sur plus de 1 % du chiffre d'affaires réalisé au comptoir ;  
Que ces chiffres d'affaires ne sont pas réalisés ni comptabilisés, contrairement aux normes professionnelles et comptables habituelles, ni en infraction avec les dispositions du Code de la Santé Publique, notamment sur la délivrance de substances dopantes.  
Et que la clientèle n'est pas attirée, ni fidélisée par des procédés abusifs, inhabituels et/ou critiquables ;
- Qu'il a, à ce jour quelques clients sous traitement lourds (cancer, sclérose en plaques, hormones de croissance, traitements contre la stérilité, EPO, Glivec etc) ou médicaments d'exception et que globalement le pourcentage du chiffre d'affaires réalisé en médicaments à marge brute inférieure à 9 % ou dont le prix d'achat est supérieur à 150 € est inférieur à 10 % du chiffre d'affaires de l'Officine objet des présentes.
- Que les pourcentages du chiffre d'affaires figurant au dernier bilan réalisés en homéopathie, phytothérapie, aromathérapie et préparations autres que magistrales sont évalués ensemble à moins de 5 %.
- Ne pas vendre du matériel médical et autre nécessitant des agréments particuliers. Considérant la nature et le régime juridique applicable aux agréments nécessaires à la délivrance et commercialisation de tels produits, l'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et faire son affaire personnelle de toutes les démarches de formations et d'agrément auprès des autorités et organismes concernés.
- Qu'il peut justifier de contrats pour chaque marque de parapharmacie qu'il commercialise et qu'il n'existe pas d'activité nécessitant un diplôme complémentaire à celui de Pharmacien.
- Qu'il a la libre disposition et la pleine propriété dudit fonds et de tous les éléments le composant, dont aucun n'est saisi, nanti, confisqué ou susceptible de l'être ;  
Toutes les activités présentement exercées dans le fonds sont exploitées depuis plus de trois ans et conformes au bail.  
Il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre, tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds.  
A sa connaissance, l'immeuble où est exploité le fonds n'est pas soumis à des servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à remettre en cause à plus ou moins



long terme, l'exploitation du fonds de commerce d'officine de pharmacie objet des présentes, que le soussigné de seconde part envisage d'acheter.

Aucun des éléments composant le matériel et le mobilier du fonds de commerce dont s'agit n'a été prêté ou loué au déclarant, déposé par un tiers à titre onéreux ou à titre gracieux (à l'exception des contrats de location sus-relatés).

- Qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur, ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestations de services (à l'exception de contrats concernant les produits et marques de parapharmacie), ni aucun contrat de publicité ou de gardiennage, sauf en ce qui concerne les administrations et les services publics.

Enfin qu'il a maintenu l'exploitation dudit fonds de commerce de manière diligente jusqu'au jour de la prise de possession par l'ACQUEREUR.

- Qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demandant qu'en défendant.

Aucun des propriétaires actuels ou antérieurs, ou employés du fonds de commerce, n'ont jamais été poursuivis, pour infraction à la législation économique, à la réglementation des stupéfiants, des mœurs ou autres.

Toutes les installations dudit fonds sont en bon état de marche, notamment : distribution d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, de gaz.

Elles sont toutes régulièrement installées et répondent aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité en vigueur.

Le prix du fonds de commerce faisant l'objet des présentes, a été payé en totalité et celui-ci est bien la propriété du VENDEUR.

Ledit fonds de commerce n'a fait l'objet jusqu'à ce jour, d'aucune promesse de cession émanant du soussigné de première part au profit de tiers.

Les horaires d'ouverture de l'officine sont les suivants :

Du **LUNDI** au **VENDREDI**

- de 08 H 30 à 12 H 30

- de 14 H 30 à 19 H 30

Le **SAMEDI**

- de 08 H 30 à 12 H 30 (fermé l'après-midi)

L'officine ne fait l'objet d'aucune fermeture annuelle.

Le VENDEUR s'engage en outre à résilier à ses frais tous contrats de fourniture de marchandises qui pourraient exister, et à n'effectuer à compter de la signature des présentes, sauf accord exprès, préalable et écrit de l'ACQUEREUR, aucune commande autre que celles nécessaires à l'approvisionnement courant de l'officine.

Le VENDEUR s'engage également :

- A tenir les livres de comptabilité du fonds d'officine, pendant trois ans, à compter de la date de l'entrée en jouissance, à disposition de l'ACQUEREUR.

- A supporter les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation et répartition du prix de ladite cession.

Déclarations faites par l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare :

- Qu'il est titulaire du diplôme d'Etat de Pharmacien qui lui a été délivré ainsi qu'il est dit en tête des présentes et qu'il jouit de tous ses droits civils et des prérogatives attachées à son diplôme ;

- Qu'il remplit toutes les conditions requises pour exercer la pharmacie d'officine ;
- Qu'il n'a jamais été condamné pour infraction à la législation pharmaceutique, ni fait l'objet d'aucune mesure disciplinaire lui interdisant d'exploiter une officine de pharmacie et n'est pas l'objet de telles procédures ;
- Qu'il n'est atteint d'aucune maladie ou infirmité de nature à restreindre sa capacité ou à lui interdire, même temporairement l'exercice personnel de sa profession au sens des articles R 5013 bis et R 5015-50 du Code de la Santé Publique, et plus généralement qu'à sa connaissance, rien dans son état de santé ne s'oppose à l'exécution de ses obligations ;
- Qu'il ne fait pas l'objet d'une décision de sauvegarde de justice ni d'une mesure restreignant sa capacité civile pour devenir commerçant en général et plus particulièrement pour exploiter l'officine de pharmacie cédée ;
- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, de redressement ou liquidation judiciaire ni en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales ; qu'il ne fait pas l'objet et qu'il n'est pas susceptible de faire l'objet d'une interdiction bancaire ou judiciaire de chéquier ;
- Qu'il a fait son affaire personnelle de toutes démarches et recherches administratives relatives à l'exploitation de l'officine objet des présentes auprès de toutes les administrations compétentes, notamment quant à l'existence d'un risque éventuel de création ou de transfert d'une officine pouvant concurrencer celle qu'il promet d'acheter ;
- Qu'il a été informé par le Rédacteur des présentes de l'intérêt de prendre connaissance dès à présent des éventuelles dispositions d'urbanisme ainsi que du plan d'aménagement de la commune à propos des locaux dans lesquels est exploitée l'officine en attente de l'obtention de la note de renseignements d'urbanisme.
- Qu'il a reçu du propriétaire actuel dudit fonds, les pièces comptables, copie des trois derniers bilans et liasses fiscales y afférentes ainsi qu'une copie des bulletins de salaires des employés ;  
Et examiné les comptes d'exploitation et de résultats ainsi que la ventilation des recettes notamment celles à faible marge ;  
Ce qui lui a permis de procéder à sa satisfaction à un examen complet de la situation comptable, juridique, fiscale, économique et sociale de l'officine.
- Qu'il a visité les lieux et qu'il a pris connaissance de l'état du matériel et des installations ainsi que de la nature et du régime juridique de la licence d'exploitation afférente au système informatique ;
- Qu'il a disposé du temps nécessaire pour apprécier parfaitement la situation de fait et de droit, les conditions d'exploitation, et la valeur du fonds et qu'à cet effet, il a reçu en réponse à ses demandes tous les éclaircissements, les renseignements et la communication de tous les documents utiles à son information ;
- Qu'il dispose librement de son apport personnel dont il peut justifier l'origine au sens du dispositif de lutte contre le blanchiment d'argent et qu'il traite en pleine connaissance de cause,
  - après avoir étudié la rentabilité de l'officine d'après ses propres critères ;
  - et avoir apprécié pleinement toutes ses obligations et notamment ses facultés de remboursement.
- Qu'en conséquence, il n'existe de son chef aucun empêchement à l'acquisition et à l'exploitation de l'officine objet des présentes.

NE

TS

nm

### PRIX DES MARCHANDISES

Les marchandises et matières premières qui existent dans l'officine à la date de prise de possession et dans la limite maximum comprise entre CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €) et CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55 000 €) ont fait l'objet d'un inventaire établi par la Société CMS, désignée ci-après, sur la base d'un état descriptif et estimatif de ce dernier, agissant en qualité de tiers expert que les parties ont choisi d'un commun accord et dont les frais seront supportés par moitié entre elles

Le prix des marchandises a été évalué ce jour.

Les parties rappellent avoir désigné dans les conditions susvisées comme Inventoriste :

**C M S CIOTAT MEDICAL SERVICE** - Monsieur Olivier BONNET  
2000 Chemin St-Marc – 83740 La Cadière d'Azur (Tel : 04.94.90.49.98.)

Les parties déclarent accepter ledit inventaire et déclarent s'être acquitté à raison de moitié chacun des frais de l'Inventoriste.

Les parties ont convenu que le prix serait payable à terme, mensuellement sur DIX (10) mois, sans intérêts.

Dans le cadre de cet inventaire contradictoire, et conformément à la législation en vigueur, les parties déclarent connaître parfaitement les dispositions applicables à tout pharmacien qui cède son Officine et qui a procédé en présence de l'ACQUEREUR, à l'inventaire des substances, préparations ou médicaments classés comme stupéfiants. Cet inventaire est consigné sur le registre spécial des stupéfiants et contresigné par les intéressés.

Comme conséquence de ce qui précède, et sans préjudice des stipulations ci-dessus, il est décidé par les parties qu'au plus tard le jour de la signature des présentes, et en présence de l'inventoriste ou hors sa présence, si bon semble aux parties, le VENDEUR remettra à l'ACQUEREUR qui lui en donnera décharge le registre spécial des stupéfiants, l'ordonnancier et les pièces à conserver en vertu des articles R 5210, R 5214 et 5216.

### Modalités du paiement du stock

L'ACQUEREUR remet ce jour, sur la base de l'inventaire chiffré ainsi remis aux parties, DIX (10) BILLETS A ORDRE, chacun à échéance MENSUELLE.  
Une copie desdites traites est ci-annexée.

### Les parties conviennent :

- Que lesdits BILLETS A ORDRE ci-dessus ne feront qu'une seule et même chose avec les présentes et que leur paiement opérera libération des sommes restant dues au VENDEUR à due concurrence pour chacun d'eux ;
- Que la création desdits BILLETS A ORDRE n'emportera aucune novation dans les droits de privilège et autres droits conférés au VENDEUR ;
- Que l'endossement régulier de ces BILLETS A ORDRE vaudra de plein droit pour chaque bénéficiaire, subrogation à due concurrence dans les droits et actions du VENDEUR et dans l'effet des inscriptions de privilège et nantissement qui seront prises, ainsi qu'il sera dit ci-après, le VENDEUR consentant dès maintenant et en tant que de besoin toute subrogation au profit des tiers porteurs.
- Que toute somme non payée à l'échéance convenue rapportera au VENDEUR un intérêt au taux de la Banque de France majoré de 2 % par mois, calculé du jour de l'échéance convenue au jour du paiement effectif, sans qu'il soit besoin de faire une mise en demeure préalable et sans que l'exécution de cette clause puisse autoriser l'ACQUEREUR à diffuser ou retarder les paiements.
- A défaut de paiement à la date convenue d'une seule des échéances prévues, le montant restant dû deviendra alors immédiatement exigible, si bon semble au VENDEUR, un mois après simple sommation de payer par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée infructueuse et contenant déclaration par le VENDEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

NE

T-P

ATW

- L'ACQUEREUR aura la faculté de se libérer par anticipation, et avec préavis minimal de 15 jours formulé par courrier postal recommandé avec accusé de réception ou par télécopie avec accusé de réception sans intérêt ni indemnité, même par fractions, qui toutefois ne pourront être inférieures à l'une des échéances ci-dessus convenues. Les paiements ainsi faits par anticipation s'imputeront de la manière indiquée par l'ACQUEREUR lors de la remise des fonds au VENDEUR, sans toutefois que cette indication puisse préjudicier aux prescriptions légales en matière de paiement à terme du prix de cession de l'Officine.

La totalité des documents professionnels se rattachant aux activités vendues ont été visée par les parties ce jour.

*Il est rappelé que l'article 257bis du CGI exonère de TVA les cessions de marchandises et de biens mobiliers d'investissement, l'ACQUEREUR étant réputé continuer la personne du VENDEUR.*

*Il s'engage donc à régulariser la TVA déduite par le VENDEUR, le cas échéant, en cas de revente desdits biens mobiliers.*

## P R I X du FONDS DE COMMERCE

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **TROIS CENT MILLE EUROS,**

Ci ... .. 300 000 €

S'appliquant :

- Aux éléments incorporels de l'officine comprenant le nom commercial, la clientèle, l'achalandage, la licence d'exploitation, à concurrence de la somme de ... .. 289 500 €

- Au matériel et mobilier pour le montant de leur estimation, soit la somme de ... .. 10 500 €

TOTAL égal à ... .. **300 000 €**  
=====

La ventilation du prix entre éléments corporels et éléments incorporels est convenue uniquement pour satisfaire à la loi du 17 Mars 1909 sans que l'une ou l'autre des parties puisse s'en prévaloir pour quelque cause que ce soit.

La somme de **TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €)** est payée **COMPTANT** ce jour, en un chèque de Banque à l'ordre de CARPA ME PIRASTRU, comme indiqué ci-après, au moyen d'un prêt consenti par la SOCIETE GENERALE – PARIS, pour un montant de **TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000 €)**, (soit, **300 000 € pour l'acquisition de l'Officine de Pharmacie** et **50 000 € pour la réalisation de travaux dans les locaux de l'Officine**) sur **DOUZE (12) ans**, au taux de **4,27 %** hors frais et assurance, aux conditions générales et particulières qui vont être développées ci-après dans l'acte.

Monsieur et Madame **ESPOSITO**, VENDEUR sus-nommés, reconnaissent le versement entre les mains du Séquestre, de Monsieur Philippe **TEFFAHI**, ACQUEREUR, de la somme de **TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €)** représentant le montant total du prix de cession du fonds objet des présentes, et lui en donnent autant que de besoins, bonne et valable quittance.

**DONT QUITTANCE D'AUTANT**

SE  
NE

T.S.

new

## PRET - INTERVENTION de la SOCIETE GENERALE

Madame Marie-Thérèse WALSER, agissant en qualité de représentante de la SOCIETE GENERALE, SA au capital 970.099.988,75 - EUR , ayant son siège social à PARIS, 29 Boulevard Haussmann, et pour numéro unique d'identification 552 120 222 RCS PARIS, en vertu d'une procuration donnée par ladite Société, en date du 29/03/12 , ci-après dénommée la "Banque".

Laquelle, à la demande et en l'acquit du client acquéreur, a, à l'instant même et avec des deniers appartenant à la banque, payé à Madame RACHET Nicole et Monsieur ESPOSITO Sauveur , vendeurs, la somme totale de TROIS CENT MILLE EUROS ( 300 000,00 EUR ) représentant le prix de la vente sus - rappelée.

Madame RACHET Nicole et Monsieur ESPOSITO Sauveur, vendeurs, consentent à la banque quittance de la somme de TROIS CENT MILLE EUROS ( 300 000,00 EUR ), sauf l'effet de la subrogation ci-après.

La somme de TROIS CENT MILLE EUROS ( 300 000,00 EUR ), prix de la vente, sera déposée pendant la durée légale des oppositions entre les mains de Me PIRASTRU, séquestre amiable choisi par les parties.

### PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement effectué par la banque comme il vient d'être dit et conformément aux dispositions de l'article 1250 § 1er du Code Civil, Madame RACHET Nicole et Monsieur ESPOSITO Sauveur, vendeurs, subrogent la banque dans leurs droits, privilège et action résolutoire à concurrence de ladite somme de TROIS CENT MILLE EUROS ( 300 000,00 EUR ) en principal et de ses accessoires.

Comme conséquence de la subrogation qui précède, le fonds objet de la vente sus - rappelée, avec tous ses éléments corporels et incorporels, demeure, indépendamment de l'action résolutoire, affecté par privilège au profit de la banque pour sûreté de la somme principale de TROIS CENT MILLE EUROS ( 300 000,00 EUR ) payée par subrogation et de tous intérêts et accessoires y afférents.

Par suite de la subrogation qui précède et conformément aux dispositions des articles L.143-16 et suivants du Code de Commerce et aux dispositions réglementaires, mention sera portée en marge de l'inscription de privilège de vendeur à la suite de la vente sous condition suspensive énoncée dans l'exposé qui précède.

Madame RACHET Nicole et Monsieur ESPOSITO Sauveur, vendeurs, consentent en tant que de besoin tous désistements de privilège, action résolutoire et autres droits réels sur le fonds vendu pour sûreté des charges de la vente.

Il est convenu que le privilège profitant à la banque doit venir en premier rang et sans concurrence.



## RECONNAISSANCE DE DETTE

L'acquéreur, ci-après dénommé "le client" , se reconnaît débiteur vis-à-vis de la banque de la somme de TROIS CENT MILLE EUROS ( 300 000,00 EUR ) qu'elle a payée par subrogation, et qu'il s'oblige à lui rembourser dans les conditions fixées ci-après.

## PRET COMPLEMENTAIRE PAR LA BANQUE

La banque prête au client une somme de CINQUANTE MILLE EUROS ( 50 000,00 EUR ) destinée au financement la réalisation de travaux afférents au local professionnel ainsi que le paiement de divers frais

## NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE

### A la garantie du remboursement :

- de la somme en principal de TROIS CENT MILLE EUROS ( 300 000,00 EUR ) ayant servi à l'acquisition du fonds de commerce,
- de la somme en principal de CINQUANTE MILLE EUROS ( 50 000,00 EUR ) montant du prêt complémentaire dont il est fait état ci-dessus,
- de tous intérêts, frais et accessoires y afférents,

et, d'une manière générale, à la garantie de l'exécution de toutes obligations du client résultant du présent acte , ainsi que leurs éventuels renouvellements ou prorogations de quelque nature que ce soit et ce jusqu'au remboursement intégral desdites obligations garanties en capital, intérêts, frais et accessoires, le client affecte en nantissement au profit de la banque, qui accepte, le fonds de commerce objet de la vente sus - rappelée, comprenant :

- 1°- l'enseigne et le nom commercial sous lequel est exploité ce fonds,
  - 2°- la clientèle et l'achalandage, ainsi que la licence d'exploitation n° 8048 délivrée par Monsieur le préfet des bouches du Rhône.
  - 3°- le matériel qui sert et servira à son exploitation, y compris tout le matériel nouveau servant à l'exploitation du fonds par suite de remplacement ou d'augmentation du matériel actuel,
  - 4°- les livres d'ordonnances et autres documents permettant le renouvellement de toutes les préparations effectuées précédemment dans l'officine, ainsi que les dernières éditions de la Pharmacopée française, et le bénéfice de toutes autorisations administratives accordées pour l'officine.
  - 5°- le droit au bail des lieux où s'exploite et s'exploitera le fonds.
- Avec convention que le nantissement d'étendra à toutes prorogations ou location nouvelles concernant les locaux actuels servant à l'exploitation du fonds et à ceux où il pourrait être transféré ultérieurement et que la banque est irrévocablement autorisée à se faire délivrer par tout notaire et par l'administration, aux frais du client, tous extraits, expéditions et copies de baux ou déclarations de location concernant les locaux où s'exploite et où s'exploitera le fonds.

## Baux

Les locaux sis 24 rue de Lyon 13015 MARSEILLE ont été donnés à bail à Madame Nicole ESPOSITO, par Madame Suzanne PERDUCAT, Propriétaire suivant acte SSP en date du 10 Juin 2010.

Ce bail a été consenti pour une durée de 9 années à compter du 10 Juin 2010 pour se terminer le 09 Juin 2019. Le loyer est de 4 800 € par an, plus charges.



### ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce d'officine de pharmacie présentement financé appartient au client pour l'avoir acquis aux termes de l'acte sous conditions suspensives de l'article L 574 du Code de la Santé Publique, relaté en l'exposé qui précède, et aux termes des présentes constatant la réalisation de ladite condition suspensive.

### ASSURANCE DES BIENS GREVES

Le client devra justifier à la banque, dans les trois mois de l'acquisition, d'une police d'assurance garantissant, contre les risques d'incendie et généralement contre tous dommages, les éléments corporels dépendant du fonds de commerce acquis.

Pendant toute la durée de validité des garanties constituées aux termes des présentes, ces biens devront rester assurés pour un montant au moins égal.

A toute demande de la banque le client devra justifier des assurances et du paiement des primes.

En cas de sinistre, les sommes dues par la compagnie seront versées à la banque, jusqu'à concurrence de sa créance éventuelle en principal, intérêts et accessoires, d'après l'évaluation présentée par elle.

Les présentes seront notifiées à la compagnie d'assurances.

A cet effet, les parties requièrent le rédacteur d'effectuer toutes formalités utiles.

### ENGAGEMENT DE MAINTENIR LA VALEUR DES BIENS GREVES

Le client devra entretenir en bon état les biens grevés et ne rien faire qui puisse en diminuer la valeur.

### DECLARATIONS

Le client déclare que les biens grevés ne sont frappés d'aucune mesure de séquestre ni de confiscation et qu'ils sont libres de nantissement, saisie, privilège, action résolutoire ou autres empêchement quelconques.

### AUTRES GARANTIES

Les garanties ci-après sont constituées par actes séparés au profit de la banque:

- Adhésion au contrat d'assurance-groupe décès - PTIA - invalidité - incapacité de travail  
souscrit sur la tête de TEFFAHI PHILIPPE à concurrence de 100% du montant du prêt.

### INFORMATION DU TIERS GARANT

Le client autorise la banque à communiquer au tiers garant toute information relative au présent contrat si ce dernier lui en fait expressément la demande.

### AUTONOMIE DES GARANTIES

Les garanties qui précèdent s'ajoutent ou s'ajouteront à toutes garanties réelles ou personnelles qui ont pu ou pourront être fournies au profit de la banque par le client ou par tous tiers.

## DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu pour la banque au lieu ci-après indiqué pour les paiements et pour le client en son domicile.

Pour la validité des inscriptions à prendre en vertu des présentes, domicile est élu pour la banque LA CIOTAT, 9 bd Anatole France 13600 LA CIOTAT, en son agence sise dans le ressort du greffe du tribunal de commerce de la situation du fonds grevé, la correspondance et le renvoi des pièces devant être effectués au lieu ci-après indiqué pour les paiements.

## CONDITIONS DU CONCOURS DE LA BANQUE

Les sommes dues au titre des présentes seront remboursables aux conditions suivantes que le client s'oblige à exécuter et accomplir étant entendu qu'il sera utilisé le mot " prêt " dans la suite du texte pour désigner les sommes dues par le client à la banque :

### DECAISSEMENT DU PRET

Le décaissement du prêt interviendra en une ou plusieurs fois à des dates et pour des montants définis par le Client. Le premier décaissement du prêt est effectué ce jour. Tout décaissement ultérieur du Prêt est subordonné aux conditions préalables suivantes :

- les déclarations faites par le Client à l'article "Déclarations et Engagements du Client" sont demeurées conformes à la réalité.

Chaque date de décaissement correspondra à un jour ouvré ("Jour Ouvré") tel que défini à l'article "Remboursement du Prêt", et devra être notifiée à la Banque par l'envoi d'un courrier ou d'une télécopie, celle-ci faisant preuve des instructions, reçu au plus tard à 10 heures le jour de la mise à disposition des fonds.

Aucun décaissement ne pourra intervenir après une date limite de décaissement (ci-après "La Date Limite de Décaissement") fixée le 02 Mai 2012 sauf accord préalable et exprès de la Banque pour proroger cette date.

### REMBOURSEMENT DU PRET

#### Montant des échéances

#### Période de différé d'amortissement

Le Prêt comprend une période de différé d'amortissement d'une durée de 1 mois à compter de la Date Choisie définie à la clause "Date de prélèvement des échéances" ci-après.

Pendant cette période, le Client ne sera redevable mensuellement ("Les Périodes") que des intérêts calculés comme indiqué à l'article "Taux d'intérêt du prêt-Commission" ci-après, perçus aux échéances d'intérêts ("Les Echéances d'Intérêts").

#### Période de remboursement

Après cette période, le Client remboursera le Prêt en 143 mensualités égales et consécutives de 3 127,10 EUR chacune ("Les Echéances de Remboursement") comprenant la somme nécessaire au remboursement du principal et des intérêts.

### Dates de prélèvement des échéances

Les Echéances d'Intérêts et les Echéances de Remboursement seront toujours prélevées le même quantième d'un mois, soit le 07 ("Le Quantième Choisi").

La première Période commence à la date du premier Quantième Choisi ("La Date Choisie") suivant la Date de Premier Décaissement.

Une échéance complémentaire d'intérêts sera prélevée à la Date Choisie, ces intérêts étant calculés comme indiqué à l'article "Taux d'intérêt du prêt-Commission" ci-après. Il n'y aura pas d'échéance complémentaire si le premier décaissement du Prêt intervient à la Date Choisie.

Les Echéances (Intérêts puis Remboursement) seront prélevées au Client à terme échu le lendemain ouvré du dernier jour de chaque Période, valeur veille calendaire de la date de prélèvement.

La première Echéance d'Intérêts interviendra le lendemain du dernier jour de la première Période et la dernière Echéance d'Intérêts interviendra le lendemain du dernier jour de la Période dans laquelle la Date Limite de Décaissement est comprise. Les Echéances de Remboursement interviendront consécutivement aux Echéances d'Intérêts.

Un tableau d'amortissement sera remis au Client après le dernier décaissement du Prêt.

Au cas où l'une des dates d'Echéances (Intérêts ou Remboursement) ne correspondrait pas à un Jour Ouvré, elle serait reportée au premier Jour Ouvré suivant. Par Jour Ouvré, il faut entendre tout jour, à l'exception du samedi, où fonctionne le marché interbancaire et où les banques sont ouvertes à Paris.

### Date de remboursement final du prêt

Le présent Prêt devra être remboursé à l'expiration de 12 années à compter de la Date Choisie. En fonction de cette date, le remboursement ne pourra être postérieur au 07 Avril 2024 sauf en cas de prorogation expresse de la Banque.

- Date première Echéance : 07 Mai 2012
- Date dernière Echéance : 07 Avril 2024

### TAUX D'INTERÊT DU PRÊT - COMMISSION

#### Modalités de décompte et de perception des intérêts

Le Prêt portera intérêt à 4,27 % l'an hors frais et assurance.

Pendant la période de différé d'amortissement, les intérêts seront calculés sur le montant en principal des sommes décaissées, de la date de chaque décaissement incluse à la date de prélèvement de chacune des Echéances d'Intérêts.

Les intérêts complémentaires dont il est fait état à l'article "Remboursement du Prêt - Date de Prélèvement des Echéances" seront calculés prorata temporis de la Date du premier décaissement incluse à la Date Choisie, sur la base d'un taux journalier égal au 360ème du taux d'intérêt ci-dessus.

Pendant la période de remboursement, les intérêts seront calculés sur le montant en principal restant dû au début de chaque période comprise entre deux Echéances de Remboursement successives ("La Période d'Intérêt").

Ils seront dus le dernier jour de chaque Période d'Intérêts et inclus dans les Echéances d'intérêts puis de Remboursement.

#### Commission d'attente

A compter de la date de signature des présentes et jusqu'à complet décaissement du Prêt, la Banque percevra une commission d'attente de 0,20 % l'an. Elle sera calculée et perçue mensuellement à terme échu, pour la première fois un mois après la date de signature des présentes sur le montant des fonds non décaissés constaté à la date de prélèvement et ne

pourra être perçue après la Date Limite de Décaissement. Chaque décompte retiendra le nombre de jours exact de la période en cause et un diviseur 360.

## **ASSURANCE DECES PTIA INVALIDITE INCAPACITE DE TRAVAIL**

### **Conditions générales**

Le Prêt est assorti de l'assurance groupe dont il est fait état à l'article "Garanties". Les Conditions Générales contractuelles de cette assurance sont définies dans la Notice d'Information remise au souscripteur lors de son adhésion. Il est notamment rappelé que les garanties et prestations cessent, en cas de non-paiement des cotisations, lors de la résiliation du contrat de prêt.

### **Cotisations - Taux applicable**

Le taux de cotisation contractuel de l'assurance pour TEFFAHI PHILIPPE s'élève à 0,39% l'an calculé sur TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS ( 350 000,00 EUR )

### **Dates de perception**

La cotisation est due dès la date d'effet de l'assurance, soit à la date de signature des présentes. Elle sera prélevée en même temps que les Echéances de Remboursement, comme indiqué à l'article "Remboursement du Prêt - Dates de Prélèvement des Echéances".

Un complément de cotisation sera perçu à la date de prélèvement de l'échéance complémentaire d'intérêts comme indiqué à l'article "Remboursement du Prêt - Dates de prélèvement des Echéances". Il sera calculé prorata temporis, de la date de signature des présentes jusqu'à cette date.

### **TAUX EFFECTIF GLOBAL**

La Banque informe le Client que, compte tenu de l'ensemble des conditions financières énoncées aux présentes:

- la Période d'Intérêt est mensuelle,
- le taux de période est de 0,41 %,
- le Taux Effectif Global, qui est le taux annuel proportionnel au taux de période, ressort à 4,98 % l'an.

### **LIEU DE PAIEMENT**

Tous les paiements à effectuer en vertu des présentes auront lieu en l'agence de LA CIOTAT, 9 bd anatole france 13600 LA CIOTAT de la Banque.

Le Client autorise irrévocablement la Banque à prélever, valeur veille calendaire de la date de prélèvement, le montant nécessaire au règlement de toutes sommes dues au titre des présentes sur son compte ouvert dans cette agence sous le n° 30003 01248 00027001332 72

### **COMPTABILISATION**

La comptabilisation du Prêt s'effectuera dans un compte distinct, ouvert dans les livres de la Banque au nom du Client.

Ce compte distinct sera exclu de tout compte courant que le Client peut ou pourra avoir chez la Banque et n'enregistrera que les écritures nécessaires au remboursement du prêt.

Le Client reconnaît que la réalisation du Prêt et son remboursement seront suffisamment justifiés par les écritures de la Banque.

## REMBOURSEMENT ANTICIPE

Tout remboursement anticipé, total ou partiel, ne pourra intervenir qu'aux seules Dates d'Echéance de Remboursement. Le Client devra informer la Banque, au moins un mois à l'avance, de son intention d'effectuer le remboursement anticipé du Prêt par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de remboursement anticipé total, le présent contrat sera résilié à la date retenue pour le remboursement anticipé (ci-après « la Date de Résiliation ») et les dispositions de l'article « Solde de Résiliation » s'appliqueront.

En cas de remboursement anticipé partiel, le montant remboursé ne pourra porter que sur une somme minimum de 7 500 Euros ou un multiple de ce montant. Il sera affecté en priorité au règlement de toute somme exigible en principal et/ou en intérêts due à la Banque au titre du présent Prêt.

Le Client devra préciser, dans la lettre recommandée précitée, s'il choisit de réduire le montant des Echéances restant dues à la date de remboursement anticipé ou la durée du Prêt.

Un nouveau tableau d'amortissement sera remis au Client, tout remboursement anticipé partiel étant définitif.

Dans tous les cas, une pénalité de remboursement égale à six mois d'intérêts calculés sur le montant du principal remboursé par anticipation sera mise à la charge du Client.

## DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU CLIENT

### Déclarations du Client

Le Client déclare et garantit à la Banque que :

- il n'est survenu, depuis la date de clôture du dernier exercice, aucun événement de nature juridique ou financière susceptible d'avoir des conséquences substantielles sur sa situation juridique, son activité ou sa rentabilité et qui n'ait pas été porté à la connaissance de la Banque,
- aucune instance, action, procès ou procédure administrative n'est en cours ou, à sa connaissance, n'est sur le point d'être intenté ou engagé pour empêcher ou interdire la signature du présent contrat ou pourrait avoir un effet défavorable important sur son activité, ses actifs ou sa situation financière,
- il n'existe pas de fait susceptible de constituer un cas d'exigibilité anticipée au sens du présent contrat.

### Engagements du Client

#### Information de la Banque

Pendant toute la durée du Prêt, le Client devra :

- faire connaître à la Banque dans un délai de quinze jours, en produisant à ses frais, les pièces justificatives nécessaires, toutes transformations d'ordre juridique le concernant,
- informer la Banque dans un délai de quinze jours de tous faits susceptibles de diminuer la valeur des garanties dont il est fait état à l'article « Garanties »,
- remettre à la Banque dès leur établissement et au plus tard dans un délai de six mois à compter de la clôture de chaque exercice, les copies certifiées conformes de ses bilans annuels, comptes de résultat et tous documents annexes exigés par la loi,
- informer la Banque dans un délai de quinze jours de tous faits susceptibles d'affecter sensiblement la valeur de son patrimoine ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements ou d'affecter sa capacité à rembourser le Prêt.

### Clause pari passu

Le Client s'engage, pendant toute la durée du présent Prêt, à ne consentir pour toute sûreté de



dette d'emprunt présente ou future ou pour sûreté de tout engagement de garantie souscrit par lui ou sur son ordre envers qui que ce soit, présent ou futur, aucune hypothèque, aucun nantissement, gage ou autre droit quelconque sur toute ou partie de ses actifs ou revenus présents ou futurs, sans faire bénéficier la Banque de la même sûreté au même rang ou conférer une autre sûreté que la Banque jugera équivalente.  
Les stipulations qui précèdent ne seront pas applicables au cas de financement par un tiers de l'acquisition de tout actif immobilisé dans la mesure où la sûreté constituée porte exclusivement sur l'actif en question et garantit seulement le paiement ou le financement de cet actif.

#### **Engagement de ne pas faire**

Le Client s'engage à ne pas céder, sans l'accord préalable de la Banque, tout ou partie de ses actifs pour un montant supérieur à 50 % de la valeur brute de son actif immobilisé, sauf dans le cadre de sa gestion courante et conformément à ses pratiques usuelles antérieures.

#### **Indivisibilité**

Les obligations mises à la charge du Client par les présentes sont stipulées indivisibles de telle sorte que leur exécution pourra être en entier réclamée par la Banque à n'importe lequel des héritiers ou représentants du Client.

#### **SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES**

En cas d'entrée en vigueur d'une nouvelle loi, d'une nouvelle réglementation, modification d'une loi ou d'un quelconque texte à caractère obligatoire ou modification de l'interprétation judiciaire ou administrative qui en est faite, dont il résulterait que l'un des termes du présent contrat est illicite ou que la rémunération de la Banque est réduite, la Banque notifiera la survenance de l'un de ces événements au Client par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La Banque et le Client disposeront alors d'un délai de 30 jours calendaires à compter de cette notification pour négocier une solution mutuellement satisfaisante pour, selon le cas, rendre licites les termes du présent contrat ou encore éviter que la rémunération de la Banque ne soit réduite.

Si à l'issue de cette période, aucune solution ne peut être trouvée, le présent contrat sera résilié de plein droit et les sommes dues par le Client exigibles de plein droit. La Banque calculera le Solde de Résiliation, en appliquant les dispositions de l'article "Solde de Résiliation", à une date définie d'un commun accord (la "Date de résiliation"). A défaut d'un tel accord, la Banque arrêtera la Date de Résiliation qui interviendra dans un délai de dix Jours Ouvrés à compter de la fin du délai de trente jours calendaires prévu ci-dessus.

#### **EXIGIBILITE ANTICIPEE - RESILIATION DU CONTRAT**

##### **Exigibilité de plein droit**

Toutes les sommes dues par le Client à la Banque au titre du présent contrat seront exigibles par anticipation, immédiatement et de plein droit en cas de :

- liquidation judiciaire, liquidation amiable, dissolution, plan de cession de l'entreprise dans le cadre d'une procédure collective ou cessation de l'exploitation du Client,
- situation du Client irrémédiablement compromise ou comportement gravement répréhensible du Client au sens de l'article L 313.12 du Code Monétaire et Financier,



Dans l'un quelconque des cas ci-dessus, la Banque informera le Client par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile ci-après élu, qu'elle prononce l'exigibilité du Prêt en application des dispositions du présent article.  
La Banque mentionnera dans sa lettre qu'elle se prévaut de la présente clause. Elle n'aura à remplir aucune autre formalité. Le paiement ou les régularisations postérieures à cette lettre ne feront pas obstacle à cette exigibilité anticipée.

#### **Exigibilité facultative**

De même, la Banque pourra, si bon lui semble, rendre exigible par anticipation toutes les sommes dues par le Client au titre du présent contrat dans l'un des cas suivants:

1. - non paiement à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat,
2. - non respect de l'un quelconque des engagements souscrits par le Client au titre du présent contrat,
3. - inexactitude ou incorrection de l'une quelconque des déclarations de l'article « Déclarations et Engagements du Client » au moment où elle a été faite, ou si une de ces déclarations cesse d'être exacte et correcte,
4. - si les garanties énumérées à l'article « Garanties », dont la Banque doit bénéficier pour sûreté du présent Prêt, n'étaient pas constituées ou ne venaient pas au rang convenu,
5. - non réalisation, à première demande de la Banque, des promesses de garanties dont il est fait état à l'article « Garanties »,
6. - disparition de toute ou partie des biens donnés en garantie, diminution de leur valeur notamment à la suite de tout dommage pouvant les affecter, apport en société, saisie, mutation ou constitution de droits réels afférents aux dits biens, ou mise en location gérance du fonds de commerce du Client ou du tiers garant éventuel,
7. - liquidation judiciaire, cessation d'exploitation ou plan de cession de l'entreprise dans le cadre d'une procédure collective du tiers garant éventuel,
8. - décès du tiers garant éventuel ou de l'assuré dont il est fait état à l'article "Garanties" sauf effet de l'assurance.
- 9 - défaut de paiement par le Client d'une somme exigible due à quiconque et correspondant notamment à des contributions fiscales ou taxes et cotisations sociales, ou survenance de l'exigibilité anticipée, pour quelque cause que ce soit, des sommes dues au titre d'un crédit quelconque accordé au Client par la Banque ou par un tiers dans le cadre d'un autre contrat, sauf si le Client a contesté de bonne foi l'exigibilité de sa dette et saisi le tribunal compétent de cette contestation, auquel cas le manquement reproché au Client ne lui sera pas opposable par la Banque tant que le tribunal n'aura pas confirmé l'exigibilité de la dette en cause,
- 10.-en cas de non réalisation des conditions suspensives prévues au compromis de cession.

Dans l'un quelconque des cas ci-dessus, la Banque informera le Client par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au domicile ci-après élu, qu'elle prononce l'exigibilité du Prêt en application des dispositions du présent article.  
La Banque mentionnera dans sa lettre qu'elle se prévaut de la présente clause. Elle n'aura à remplir aucune autre formalité. Le paiement ou les régularisations postérieures à cette lettre ne feront pas obstacle à cette exigibilité anticipée.

#### **Conséquences d'une exigibilité anticipée**

L'envoi par la Banque au Client de la lettre recommandée visée aux paragraphes « Exigibilité de plein droit » et « Exigibilité facultative » entraînera automatiquement :  
- la résiliation du présent contrat de Prêt, étant toutefois précisé que les dispositions du contrat opposables au Client continueront à s'appliquer jusqu'au complet règlement du Solde de Résiliation défini à l'article « Solde de Résiliation »,  
- le non-décaissement du Prêt, pour autant que le décaissement ne soit pas déjà intervenu,  
- la mise à la charge du Client d'une indemnité, comprise dans le solde de résiliation, égale à 6

mois d'intérêts calculés sur le montant du principal restant dû à la date d'envoi de la lettre recommandée sus-visée.

- l'établissement par la Banque du Solde de Résiliation dû par le Client. Son calcul, effectué selon les dispositions de l'article « Solde de Résiliation », interviendra à une date définie par la Banque (ci-après la « Date de Résiliation ») qui se situera dans un délai de quatre Jours Ouvrés à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée susvisée.

### **SOLDE DE RESILIATION**

Le Solde de Résiliation établi par la Banque à la Date de Résiliation sera égal:

- au principal du Prêt restant dû à la date de remboursement, augmenté
- des intérêts dus à la Banque à la date de résiliation,
- de la pénalité prévue à l'article « Remboursement Anticipé » ou de l'indemnité stipulée à l'article « Exigibilité anticipée - Conséquences d'une Exigibilité Anticipée » selon la cause de résiliation du contrat.

Le Solde de Résiliation sera, le cas échéant, augmenté de tous les frais et accessoires supportés par la Banque du fait de ses actions en recouvrement de sa créance. Il sera notifié au Client par lettre recommandée avec accusé de réception et exigible de plein droit à la Date de Résiliation.

### **INTERETS DE RETARD**

Toute somme due au titre du Prêt, y compris le Solde de Résiliation, portera intérêts de plein droit à compter de sa date d'exigibilité normale ou anticipée (incluse) et jusqu'à sa date effective de paiement (exclue) au taux d'intérêt annuel stipulé à l'article "Taux d'intérêt du Prêt" majoré d'une marge de quatre pour cent l'an, cela sans qu'il soit besoin pour la Banque de procéder à une quelconque mise en demeure préalable.

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et par suite valoir accord de délai de règlement.

Les intérêts de retard seront capitalisés au même taux, s'ils sont dus pour une année entière, conformément à l'article 1154 du Code Civil.

### **IMPOTS ET FRAIS**

#### **Impôts**

Le paiement de toute somme due par le Client en vertu du présent contrat devra être effectué net de tout impôt, retenue à la source ou prélèvement de quelque nature que ce soit présent ou futur.

#### **Frais**

Les frais de dossier s'élèvent à 500,00 EUR (\*). Ils seront perçus dès la date de conclusion du présent contrat et resteront définitivement acquis à la Banque.

Les frais de constitution de garanties sont estimés à 500,00 EUR T.T.C. Ils seront perçus dès leur règlement par Maître MENARD Hugues qui adressera au Client un relevé justificatif.

Si le présent Prêt est garanti par une ou plusieurs cautions ou par une sûreté conférée par un tiers garant par acte séparé, le Client s'engage à supporter tous droits, impôts, taxes, pénalités et frais auxquels le dit acte ainsi que son exécution pourront donner lieu, y compris les frais d'enregistrement en cas d'accomplissement de cette formalité imposée par la loi ainsi que les frais consécutifs à l'information annuelle de la caution ; le coût de ces informations figure dans le document « Conditions et tarifs appliqués aux Professionnels » périodiquement remis à jour et disponible dans les agences de la Banque.

Enfin tous les frais engagés par la Banque pour la mise en place du présent contrat et son exécution, notamment en cas de défaut, seront à la charge du Client. Il en sera de même de tous frais, honoraires engagés par la Banque, même non répétibles, en vue du recouvrement des sommes dues par le Client.

(\*) : Commission non soumise à la TVA.

#### **ABSENCE DE RENONCIATION**

Le non exercice ou l'exercice tardif par la Banque de tout droit découlant du présent contrat ne constituera pas une renonciation au droit en cause. De même, l'exercice partiel d'un tel droit ne fera pas obstacle à l'exercice ultérieur de droits non encore pleinement exercés. Les droits visés au présent article se cumulent avec tout droit qui pourrait découler de la loi.

#### **CESSIBILITE DU PRET**

La Banque se réserve la possibilité de céder, à tout moment, totalement ou partiellement, sa créance à l'encontre du Client au titre du présent Prêt, par tout moyen de droit, tels que cession, subrogation, endossement des effets remis en représentation du Prêt ou autrement. De même, la Banque se réserve le droit d'inclure le présent Prêt dans une opération de titrisation soumise aux dispositions des articles L.214.43 et suivants du Code Monétaire et Financier et, dans ce cas celui de confier le recouvrement du présent Prêt à tout établissement de crédit ou assimilé.

En cas de cession dans les conditions précitées, les sûretés afférentes au présent Prêt, y compris le bénéfice des assurances, seront de plein droit transférées au cessionnaire et le Client en sera informé par lettre simple ou selon les formalités légales.

#### **DROIT APPLICABLE**

Le droit français sera applicable au présent contrat et les tribunaux français compétents.

#### **SECRET PROFESSIONNEL**

La Banque est tenue au secret professionnel. Toutefois, le secret peut être levé conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux conventions internationales. Ainsi, la Banque a l'obligation de communiquer des informations à la demande notamment des autorités publiques telles que les autorités de tutelle, l'administration fiscale ou douanière ou encore l'autorité judiciaire agissant dans le cadre d'une procédure pénale.

En outre, l'article L. 511-33 du Code monétaire et financier autorise la Banque à communiquer des informations couvertes par le secret professionnel aux agences de notation et aux personnes avec lesquelles elle négocie, conclut ou exécute des opérations de crédit, des opérations sur instruments financiers, de garanties ou d'assurance destinées à la couverture d'un risque de crédit, des prises de participations ou de contrôle, des cessions d'actifs ou de fonds de commerce, des cessions ou transferts de créances ou de contrats, des contrats de prestation de services assurant des fonctions opérationnelles importantes, ou encore lors de l'étude ou l'élaboration de tout type de contrats ou d'opérations entre les personnes morales de son groupe, dès lors que ces informations sont nécessaires aux opérations concernées. Les tiers destinataires de ces informations sont eux-mêmes soumis à une obligation de confidentialité.

Outre les cas visés ci-dessus, le secret professionnel peut également être levé, au cas par cas, à la demande ou avec l'autorisation expresse du Client, au bénéfice exclusif des personnes qu'il désignera par écrit. A ce titre, le Client autorise dès à présent la Banque à communiquer les informations nécessaires à la gestion de la relation bancaire aux personnes morales de son groupe et aux tiers concernés, notamment pour le traitement des opérations liées au Prêt. La Banque a pris les mesures propres à assurer la confidentialité des informations transmises.

#### **FORMALITES**

La banque fera remplir les formalités prescrites par la loi dans le délai imparti par elle. Si lors ou par la suite de l'accomplissement de ces formalités, il existe ou survient des

inscriptions ou des oppositions sur le prix de la présente vente, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans un délai de trente jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

--ooOoo--

#### PRIVILEGES - ACTION RESOLUTOIRE - INSCRIPTION

A la garantie du remboursement de la somme de **TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000 €)** représentant le montant des fonds empruntés à la SOCIETE GENERALE et du paiement de tous intérêts, frais et accessoires, le fonds de commerce présentement vendu demeure affecté par privilège expressément réservé au profit de ladite Caisse, étant précisé que le VENDEUR renonce expressément à l'action résolutoire prévue à l'article 1654 du Code Civil.

Inscription de ce privilège sera prise à la diligence du rédacteur du présent acte et au profit de ladite BANQUE, contre l'ACQUEREUR, au Greffe du Tribunal de Commerce de dans les délais prescrits par la Loi.

Inscription de privilège de nantissement ci-dessus conféré sera prise en même temps à la garantie du remboursement en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires, du montant total du prêt ci-dessus consenti par la BANQUE.

#### DECLARATIONS sur la SITUATION DE L'OFFICINE

Le VENDEUR fait les déclarations suivantes :

1° - Les chiffres d'affaires et bénéfices commerciaux réalisés pendant les trois dernières années ont été de :

EXERCICES	CHIFFRES D'AFFAIRES H.T.	BENEFICES
Du 01/04/08 au 31/03/09 ... ..	674 888 €	67 626 €
Du 01/04/09 au 31/03/10 ... ..	642 122 €	82 882 €
Du 01/04/10 au 31/03/11 ... ..	610 801 €	42 434 €

C.A. TTC du 01/04/11 au

2° - Sur la situation de l'officine

(Au vu de l'Etat délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de MARSEILLE (13) en date du 21/09/11), le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucune sorte d'inscription de privilège que ce soit à son encontre.

#### SEQUESTRE DU PRIX

Le prix de **TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €)** est versé ce jour, entre les mains de Maître Evelyne PIRASTRU – avocat au Barreau de MARSEILLE – 1 Avenue Albert COHEN le Plein Ouest – Bât B – 13016 MARSEILLE, désignée en qualité de Séquestre dans les conditions ci-après définies au moyen d'un chèque de Banque.

### Dépôt

Le prix de cession du fonds d'Officine est déposé en totalité entre les mains de Maître Evelyne PIRASTRU – Avocat au Barreau de MARSEILLE – 1 Avenue Albert Cohen – Le Plein Ouest – Bât. B – 13016 MARSEILLE.

Les fonds remis seront déposés à un compte spécial rémunéré ouvert à cet effet auprès de la CARPA de MARSEILLE.

Le VENDEUR aura la faculté d'employer les fonds déposés en tout ou en partie, comme ceux à provenir, le cas échéant, de l'encaissement des effets en titres émis par un organisme bancaire agréé par la CARPA, garantissant la représentation et la liquidité des fonds placés.

Dans le cadre de cette mission, la CARPA sur instruction de l'avocat séquestre des fonds, est seule habilitée à acquérir et à vendre les titres de placement.

Le VENDEUR bénéficiera des produits financiers en résultant, la banque étant chargée d'effectuer les formalités de déclaration ainsi que tous prélèvements prévus par la réglementation.

Les parties, dans leur intérêt commun, confèrent à l'avocat qui accepte le mandat irrévocable suivant :

### Mandat du séquestre

De convention expresse entre les parties et pour garantir l'ACQUEREUR du rapport des mainlevées et certificat de radiation de tous privilèges, inscriptions ou oppositions ou empêchements, la totalité de ce prix est affectée à titre de gage et nantissement au profit de l'ACQUEREUR qui accepte.

Le nantissement portera de plein droit sur tous les effets, titres ou sommes d'argent, représentatifs de ce prix et se reportera sur tous placements effectués et sur les produits desdits placements.

S'il survient des saisies-arrêts, oppositions ou autres empêchements à la remise du prix ou s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds exploité dans les lieux, le Séquestre pourra employer le dépôt par lui détenu au paiement des sommes dues et à celui de tous frais et accessoires sur avis écrit du VENDEUR.

Le Séquestre ne pourra remettre le dépôt au VENDEUR que sur la justification :

- Qu'il n'existe aucune inscription grevant le fonds ;
- Qu'il n'est survenu dans le délai de la loi, notamment dans celui de trois mois prévu par l'article 1684-1 du CGI, aucune saisie-arrêt, opposition ou autre empêchement à la remise du prix qui n'ait fait l'objet d'un paiement ou d'une mainlevée ;
- De l'absence de toute imposition, dont l'ACQUEREUR pourrait demeurer responsable en application des dispositions de l'article 1684-1 du CGI.

Au cas où le montant des inscriptions, saisies-arrêts ou autres empêchements, serait supérieur à la somme déposée, le séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des parties, engager la procédure de répartition conformément aux dispositions de l'article 1281-1 et s. du NCP.

### Fin du mandat du séquestre

Le séquestre sera déchargé suivant le cas :

- Soit par la remise du dépôt qu'il fera au VENDEUR, si l'accomplissement des formalités ne révèle sur le fonds aucune inscription et si aucune saisie-arrêt ou autre empêchement n'est fait la remise du prix ou après obtention de toutes les mainlevées et certificats de radiation ;



- Soit par le paiement de la somme qu'il fera aux créanciers du VENDEUR avec son accord, suivant le rang et la qualité de leurs créances et le versement du solde du dépôt au VENDEUR, après obtention de toutes les mainlevées et certificats de radiation ;
- Soit enfin, par le dépôt qu'il fera aux mains du répartiteur désigné conformément aux dispositions de l'article 1281-1 et s. du NCPC.

L'ACQUEREUR autorisera le VENDEUR, si bon lui semble, à employer les fonds déposés en tout ou en partie, comme ceux à provenir le cas échéant de l'encaissement des effets en titres émis par un organisme de placements collectifs agréé par la CARPA de MARSEILLE, garantissant la représentation et la liquidité des fonds placés. Dans le cadre de cette mission, la CARPA de MARSEILLE sur instructions de l'Avocat sera seule habilitée à acquérir et à vendre les titres de placement.

Le VENDEUR bénéficiera des produits financiers en résultant, la banque ou le gérant de l'organisme de placement étant chargé d'effectuer les formalités et déclarations prévues par la réglementation.

#### PUBLICITE – PURGE - FORMALITES

Conformément à l'article 3 de la loi du 17 Mars 1909, la vente sera publiée dans la quinzaine de la date de l'acte définitif, à la diligence de l'ACQUEREUR, dans un journal d'annonces légales du département dans lequel le fonds d'Officine est exploité. En outre, en vertu des dispositions de l'article 3 dernier alinéa du décret n° 67-236 du 23 Mars 1967, l'ACQUEREUR devra requérir, du Greffier compétent, la publication de l'avis concernant la présente vente au bulletin officine des annonces civiles et commerciales.

Une copie des deux parutions sera remise au Séquestre par l'ACQUEREUR au plus tôt et dès réception en vue de la gestion des oppositions à prix de vente conformément au mandat qui lui est conféré.

Le VENDEUR conformément à l'article 201 du CGI devra remettre à l'administration fiscale les renseignements nécessaires à l'établissement de l'Impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux et ce, dans un délai de 60 jours, à compter de la publication de la vente dans un journal d'annonces légales.

Chacune des parties accomplira les formalités prescrites par la loi auprès du registre du commerce et des sociétés dont dépend le fonds, au plus tard dans le mois à compter du transfert de propriété.

#### DECLARATION

Monsieur Philippe TEFFAHI déclare expressément ne pas avoir souscrit de pacte civil de solidarité aux termes des articles 515-1 et suivants du Code Civil, eu égard notamment à la présomption légale d'indivision.

#### CONTESTATION

En application des dispositions prévues à l'article R 5015-40 du Code de la Santé Publique, les parties conviennent que toutes contestations qui pourraient surgir pour l'exécution des présentes conventions ou de leurs suites, seront soumises par l'une ou l'autre des parties aux instances compétentes.

#### NEGOCIATION

Les parties déclarent n'avoir confié à quelque négociateur ou mandant que ce soit, un mandat de recherche ou de vente aux conditions des présentes.

Se  
NE

T-8

NTW



Elles déclarent que la présente n'a donc donné lieu à l'intervention d'aucun négociateur.

#### CLAUSE D'INDIVISIBILITE

Toutes les clauses du présent contrat son de rigueur, aucune d'entre elles ne peut être réputée de style ; chacune est condition déterminante de la convention sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

#### FRAIS ET POUVOIRS

Les frais et droits des présents et de leurs suites sont à la charge de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

L'ACQUEREUR supportera les honoraires de son conseil et du rédacteur d'actes.

Le VENDEUR aura à sa charge les frais, droits et honoraires de l'urbaniste ainsi que les frais et honoraires de son conseil et du séquestre, de tous les états des inscriptions utiles, les frais et honoraires d'élection de domicile pour les oppositions, de répartition du prix et de mainlevée des éventuelles inscriptions le cas échéant, ainsi que des inscriptions modificatives du registre du commerce et des sociétés le concernant.

Tous pouvoirs sont donnés à Me MENARD et à tout porteur d'un original des présentes pour effectuer toutes formalités, et d'une manière générale d'accomplir toutes formalités d'enregistrement et de publicité, d'effectuer toutes mentions, notifications et significations, de requérir toutes inscriptions et d'accomplir toutes formalités au Registre du Commerce et des Sociétés et auprès des autorités compétentes pour procéder aux diverses demandes visées au présent acte.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans les locaux où l'Officine est exploitée.

Pour la réception des oppositions, domicile sera élu chez Maître Evelyne PIRASTRU – Avocat au Barreau de MARSEILLE - 1 Avenue Albert Cohen – Le Plein Ouest – Bât. B – 13016 MARSEILLE, situé dans le ressort du Fonds d'Officine et désignée par le VENDEUR.

Pour toutes inscriptions à prendre auprès du Greffe du Tribunal de Commerce, domicile sera élu dans les locaux de l'organisme prêteur du ressort du Tribunal de Commerce du lieu du fonds.

#### FISCALITE DE L'OPERATION

La présente cession étant soumise à enregistrement, L'ACQUEREUR s'acquittera des droits d'enregistrement relatifs à la présente opération et fera toute diligence utile pour y procéder dans les plus brefs délais.

Une copie de l'acte enregistré sera remis au VENDEUR dès enregistrement.

Pour sa part, le VENDEUR supportera le cas échéant toute plus value consécutive à la présente cession étant précisé que celui-ci entend faire valoir ses droits à la retraite et entend bénéficier du dispositif prévu au code général des impôts et applicable à son cas.

Chacun des soussignés déclare s'être rapproché de son Expert-Comptable et avoir validé avec celui-ci les éléments chiffrés consécutifs à l'acquittement des droits et obligations précités.

### AFFIRMATIONS DE SINCERITE

Les parties précisent conformément au Code Général des Impôts qu'elles ont exprimé le vrai prix convenu entre elles.

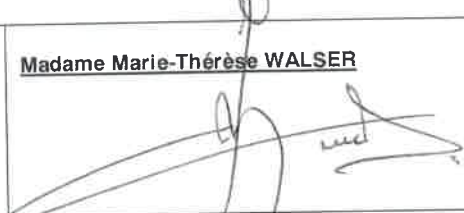
Le présent accord est dressé sur TRENTE-QUATRE pages, contenant :

- Renvois = 0
- Mots rayés nuls = 0
- Chiffres rayés nuls = 0
- Lignes entières rayées nulles = 0
- Barres tirées dans les blancs = 0

Fait à Marseille,  
Le 02 Avril 2012

VENDEUR	<u>Madame Nicole ESPOSITO</u> 	<u>Monsieur Sauveur ESPOSITO</u> 
---------	---	---

ACQUEREUR	<u>Monsieur Philippe TEFFAH</u> 
-----------	---

Pour la BANQUE	<u>Madame Marie-Thérèse WALSER</u> 
-------------------	--



## POUVOIRS

La soussignée Madame Denise JEANDET, Responsable des Traitements PRO du Pôle Services Clients de MARSEILLE de la SOCIETE GENERALE, demeurant à 13002 MARSEILLE 9, Boulevard de Dunkerque, agissant en sa dite qualité au nom de la SOCIETE GENERALE, SA au capital de 970 099 988.75 EUR ayant pour numéro unique d'identification 552 120 222 RCS PARIS, ayant son siège social 29 Bd Haussmann à PARIS 9ème,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, en date du 28/07/2011 par Monsieur Jean-Marc LEROUX - 9, Boulevard de Dunkerque à MARSEILLE (Immeuble le Grand Large) - agissant en qualité de Responsable de l'Unité de Gestion PRI-PRO du Pôle Services Clients de MARSEILLE

En vertu de la substitution de pouvoirs qui lui a été conférée en date du 18/05/2009 par Monsieur André CLAMENS, Directeur du Pôle Services Clients de MARSEILLE de la SOCIETE GENERALE.

Monsieur André CLAMENS ayant lui-même agi en vertu de la substitution de pouvoirs qui lui a été conférée le 28 avril 2009 par Monsieur Michel DOUZOU, Directeur Délégué de la Banque de Détail en France de la SOCIETE GENERALE, déposée le 20 octobre 2008 au rang des minutes de l'Office Notarial sis à PARIS - 9, rue D'Astorg,

Transmet par les présentes à Maître MENARD Hugues 425 rue René Descartes-Espace Descartes Bat C BP 30115- 13793 Aix en Provence Cedex 3 - Marie-Thérèse WALSER.

Les pouvoirs qui lui ont été ainsi conférés, mais seulement à l'effet de :

- prêter à Monsieur TEFFAHI Philippe, né le 16/03/1979 à La Ciotat (13), célibataire majeur, demeurant les matagots 13600 LA CIOTAT dans le cadre des prêts de la SOCIETE GENERALE la somme de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS ( 350 000,00 EUR ) en principal, destinée à lui permettre de payer, à due concurrence, le prix d'acquisition d'un fonds de commerce d'officine de pharmacie sis et exploité 24 rue de Lyon 13005 MARSEILLE, la réalisation de travaux afférents au local professionnel ainsi que le paiement de divers frais
- fixer toutes conditions, notamment d'intérêts et d'amortissements, selon les termes prévus au contrat,
- faire employer la somme prêtée au paiement du prix de l'acquisition sus-énoncée avec déclaration d'origine des deniers afin que la SOCIETE GENERALE soit subrogée dans tous les droits, privilège et action résolutoire du vendeur par application de l'article 1250, 1°, du Code Civil,
- accepter toutes garanties et notamment un nantissement en premier rang sur le fonds objet de l'acquisition sus énoncée,
- faire toutes déclarations,

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

Fait à Marseille

, le 29/03/2012

Signature:

**Denise JEANDET**  
Responsable des traitements PRO  
PSC Marseille  
Tél. 04 91 14 88 39 - Fax 04 91 14 86 09

**SOCIETE GENERALE**  
Pôle Services Clients  
Clientèle de Professionnels  
9, bd de Dunkerque - BP 10406  
13002 MARSEILLE CEDEX 02