

Cahier des charges de rétrocession dans le cadre de la préemption du fonds de commerce sis 22 avenue du Maréchal Foch à Neuilly-Plaisance

La loi du 2 août 2005 en faveur des PME ouvre la possibilité aux communes d'exercer un droit de préemption spécifique lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. Cette loi a été complétée par le décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007.

Afin de conforter son action sur le commerce de proximité, la Ville de Neuilly-Plaisance a instauré, par délibération en date du 30 juin 2008, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, qui a doté la Ville d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce et les baux commerciaux.

Monsieur GEFROY Pascal, gérant de la société LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE (Activité de Boucherie), a déclaré la cession d'un fonds de commerce avec droit au bail soumis au droit de préemption via une déclaration préalable reçue en Mairie le 02 janvier 2023 émanant du cabinet d'avocats CALIMEZ et Associés pour un local sis 22 avenue du Maréchal Foch pour un prix de 30 000 euros (trente mille euros).

La Ville de Neuilly-Plaisance souhaitant préserver la diversité commerciale sur les abords de l'avenue Foch, artère commerçante principale de la commune ; Monsieur le Maire de Neuilly-Plaisance, par décision municipale en date du 22 février 2023, a mis en œuvre le droit de préemption dont il est bénéficiaire sur le secteur « Centre-ville et abords ».

La cession du fonds de commerce au profit de la commune de Neuilly-Plaisance a été réalisée le 28 avril 2023.

Le cahier des charges ci-après a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession du fonds afin de garantir le respect de la diversité commerciale et artisanale dans le centre-ville. Conformément à l'article R. 214-11 du Code de l'Urbanisme instauré par le décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007, il va servir de support à l'appel à candidatures pour la rétrocession du fonds.

Sommaire

I. Présentation de la ville	3
A. La situation	3
B. La population	3
C. Les transports.....	3
D. La vie locale	3
E. Le tissu économique de la Ville.....	4
1. Les entreprises	4
2. Les commerces du centre ville.....	4
3. Le stationnement	5
II. Le local du 22 avenue du Maréchal Foch.....	5
A. Emplacement	5
B. Potentiel commercial	6
1. L'origine du fonds de commerce	6
2. Le bail rétrocédé	6
3. Les possibilités d'exploitation du fonds de commerce	7
4. Description du commerce	8
III. Les conditions de rachat du fonds de commerce.....	8
A. Les conditions de cession par la Ville	8
1. Accord préalable du bailleur	8
2. La valeur de la vente.....	8
3. Travaux à la charge du repreneur.....	9
4. Les conditions du choix du repreneur	9
5. Le choix du repreneur	9
6. Documents annexés au présent cahier des charges	9
B. Le dépôt des candidatures	9
1. Le dossier à élaborer par le futur repreneur	9
2. Lieu et délai du dépôt des candidatures	10
3. La visite sur site obligatoire	10
4. Renseignements supplémentaires	10

I. Présentation de la ville

A. La situation

Neuilly-Plaisance est une commune du département de la Seine-Saint-Denis en région Île-de-France. Elle est voisine des communes de Neuilly-sur-Marne (93), du Perreux-sur-Marne (94), de Fontenay-sous-Bois (94), de Rosny-sous-Bois (93) et de Villemomble (93). Ses limites sud/sud-ouest la séparent du département du Val-de-Marne. Neuilly-Plaisance est membre de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est.

La commune est implantée à 14 km à l'Est de Paris sur la rive droite de la Marne et sur le flanc sud-est du Plateau d'Avron.

B. La population

La Ville de Neuilly-Plaisance compte 21 059 habitants pour un territoire communal de 3,4 km² soit une densité de 6 068 ha/km² (6 578 ha/km² en Seine-Saint-Denis).

Les nouveaux Nocéens sont majoritairement originaires de Paris, actifs, jeunes, en couple, avec ou sans enfant et avec un pouvoir d'achat élevé. 36% des ménages ont un à plusieurs enfants et le revenu médian par foyer s'élève à 2 943 euros net, contre 2 218 euros net en Seine-Saint-Denis et 2 846 euros net en région Île-de-France. Cette clientèle potentielle est demandeuse de produits et services de qualité.

C. Les transports

A proximité des autoroutes A3, A4 et A86, Neuilly-Plaisance bénéficie d'une desserte routière diversifiée.

La Ville de Neuilly-Plaisance bénéficie d'une station de RER A, qui constitue un atout majeur. En effet, située à 14 minutes de la Gare de Lyon et à 17 minutes de Châtelet, Neuilly-Plaisance est aux portes de Paris.

La commune est également desservie par des lignes de Bus RATP : 114, 116 et 127. On peut également ajouter les lignes 113, 203 et 214 qui desservent uniquement la gare RER A et le quartier des bords de Marne, et ainsi que la ligne 524 qui comporte deux arrêts à Neuilly-Plaisance, à la limite de la commune de Fontenay-sous-Bois.

Toutes ces liaisons en transport constituent un facteur d'attractivité important pour la Ville et son tissu économique.

Les projets de TCSP et de RER V en cours de réflexion vont également renforcer la desserte multimodale de la Ville. Le TCSP (Transport en Commun en Site Propre) correspond à l'aménagement de voies dédiées pour le bus 113 sur l'ex RN 34 (horizon 2029-2030) - maintien de 2 voies automobiles vers Paris - 1 voie vers Chelles.

A l'horizon 2024-2025, le RER V qui correspond à un réseau de voies cyclables devrait passer par l'ex RN 34 au niveau de Neuilly Plaisance.

D. La vie locale

Neuilly-Plaisance présente de nombreux atouts pour la population qui y réside. C'est en effet une ville où il fait bon vivre, ses habitants apprécient son côté « Ville d'exception ». Dans un classement publié par Le Parisien, le 11 février 2023, Neuilly-Plaisance est la 1^{ère} ville de Seine-Saint-Denis où il fait bon vivre avec un enfant, grâce notamment à :

- un cadre de vie agréable et préservé. En effet, avec son parc classé Natura 2000 et ses biotopes, sa voie Lamarque, voie piétonne fleurie permettant de traverser la ville en toute sécurité, ses quartiers majoritairement pavillonnaires, ses bords de Marne et ses commerces de proximité, Neuilly-Plaisance est souvent décrite par ses habitants comme une ville paisible, avec une ambiance type village et familiale. La volonté de la municipalité d'une politique d'urbanisation maîtrisée a porté ses fruits.

La Ville a mis beaucoup d'actions et de services en œuvre en vue de favoriser le commerce local :

- un stationnement totalement gratuit et/ou en zone bleue selon les secteurs et mise à disposition gratuite de parkings publics ;
- un service voiturier gratuit en centre-ville les dimanches (jour de marché où il est plus difficile de se garer), permettant d'effectuer facilement des achats chez les différents commerçants du centre-ville sans perdre de temps pour trouver une place de parking ;
- une attractivité forte en centre-ville grâce au Marché du Centre et à Intermarché notamment ;
- un service de navettes gratuites afin de se rendre chez tous les commerçants de la Ville ;
- une présence de la Police Municipale 7 jours sur 7 ;
- des manifestations d'envergure gratuites, fréquentes et diversifiées : fêtes du parc, forum des associations, brocantes, animations sur le marché en partenariat avec les commerçants.

E. Le tissu économique de la Ville

1. Les entreprises

En termes d'activités, la commune de Neuilly-Plaisance dispose d'un tissu diversifié de PME-PMI qui emploient environ 5300 personnes.

On distingue trois pôles d'attractivité :

- le cœur de ville formé principalement à l'ouest de la Place Jean Mermoz, avec l'avenue commerçante du Maréchal Foch, la rue du Général de Gaulle, la rue Paul Vaillant-Couturier et l'avenue Georges Clemenceau.
- les bords de Marne, le long de l'ex RN34 (Boulevard Gallieni) aux abords de la gare RER A de Neuilly-Plaisance, où sont implantés de nombreux commerces et services.
- le Plateau d'Avron comprenant des commerces de proximité, un marché hebdomadaire le vendredi situé sur la place Stalingrad, le cinéma municipal et le plateau médical du sportif au 31 avenue Daniel Perdrigé.

La commune s'est dotée de trois zones d'activités économiques :

- La Zone Industrielle des Renouillères, située à l'est de Neuilly-Plaisance, d'une superficie de 6,5 hectares, réunit 40 entreprises nocéennes et ainsi plus de 500 emplois.
- La Zone Artisanale de la Fontaine du Vaisseau, située au sud-est de la Ville, d'une superficie de 3,7 hectares, accueille 30 entreprises qui apportent plus de 430 emplois à la Ville de Neuilly-Plaisance.
- La Zone des Bords de Marne qui constitue le maillon du développement économique de Neuilly-Plaisance qui a permis à la Ville de créer plus de 500 emplois.

Le reste des entreprises est implanté de manière diffuse sur le territoire communal.

2. Les commerces du centre-ville

Le centre-ville joue commercialement un rôle clé à l'échelle communale, constituant ainsi un pôle d'attraction essentiel. Il attire de façon optimale la clientèle potentielle locale et connaît également une fréquentation de la population extérieure à la commune grâce à la diversité commerciale, à la proximité de nombreux arrêts de bus, à la mise en œuvre du service voiturier gratuit, au stationnement facilité par sa gratuité et ses zones bleues.

Il est à noter qu'INTERMARCHÉ et le marché du centre-ville sont deux locomotives commerciales exerçant un fort pouvoir d'attractivité de la clientèle. L'extension dudit supermarché en 2015 et l'excellent classement du marché du Centre-Ville (3^{ème} marché de l'Est parisien) sont la preuve de leurs rôles majeurs.

Le marché du centre-ville, sis place de la République, compte en effet 34 commerçants non sédentaires se réunissant 3 fois par semaine (les mardis, jeudis et dimanches matins). Il attire de nombreuses personnes venant de villes voisines. Un tel succès est dû, outre à la qualité des produits qui y sont proposés, au fait que la municipalité a mis tout en œuvre pour favoriser l'épanouissement de ces commerces : mise en place d'un service voiturier gratuit les dimanches pendant la durée du marché, mise en place d'animations régulières (stand mairie avec activité maquillage, vente de crêpes, stationnement gratuit).

L'activité commerciale du centre-ville de Neuilly-Plaisance est regroupée de la façon suivante :

- Avenue du Maréchal Foch : il s'agit de la principale rue commerçante de Neuilly-Plaisance. Celle-ci accueille de nombreux commerces et services, caractéristiques des centres-villes (boulangeries, pharmacies, coiffeurs, librairie, bijouterie, instituts de beauté, restaurants, tabacs-presse, cafés, banques, agences immobilières, maraîcher, salle de sport, etc..).
- Rue du Général de Gaulle, située entre la mairie et l'avenue du Maréchal Foch (soit 100 mètres), celle-ci accueille des commerces de qualités : un caviste, un fleuriste, une boulangerie, une retoucheur, un tabac, La Poste...
- Rue Paul Vaillant-Couturier-Place de la République : cette rue se situe dans le prolongement de la Mairie et permet l'accès à la Place de la République. Au n° 24 de cette rue est implanté le magasin INTERMARCHÉ d'une surface de vente de 1 496 m².
- Avenue Georges Clemenceau : dotée d'un bijoutier, d'un coiffeur, d'un cabinet médical, d'un caviste, d'un salon esthétique, d'un toiletteur, d'un traiteur, l'avenue Georges Clemenceau complète parfaitement le « carré » commerçant formé par les 4 rues précitées.

De façon plus globale, la Ville compte un peu plus de 180 commerces.

3. Le stationnement

Le centre-ville offre de nombreuses places de stationnement gratuites, se trouvant à proximité de l'avenue du Maréchal Foch :

- parking de la Place de la République, 59 places dont 2 réservées aux personnes en situation de handicap et 6 réservées pour la recharge des véhicules électriques ;
- parking de la rue Paul Vaillant-Couturier, 70 places aux heures d'ouverture de l'enseigne Intermarché et 27 places (dont 2 réservées aux personnes en situation de handicap) lorsque le magasin est fermé ;
- parking arrêt-minute de l'avenue du Maréchal Foch, devant le marché du Centre : 14 places ;
- parking de la rue du Général de Gaulle : 14 places + 1 réservée aux personnes en situation de handicap.

Pour rappel, un service gratuit de voiturier, organisé par la ville de Neuilly-Plaisance, au centre-ville, a lieu tous les dimanches matins, jours de marché, et permet ainsi de faciliter le stationnement des véhicules.

De plus, il est à noter que le **stationnement est gratuit sur l'ensemble des rues** et localement en zone bleue pour faciliter le stationnement des clients des différents commerces. Nous dénombrons des emplacements dits « arrêts minutes » sur l'avenue du Général de Gaulle, avenue du Maréchal Foch et sur la rue Georges Clémenceau.

Des parkings payants sont à également à disposition :

- parking des bords de Marne, RN 34 (288 places) ;
- parking Lamarque, rue Edgar Quinet (150 places) ;
- parking Montgomery, Place Montgomery (20 places) ;
- parking en sous-sol du magasin B&M (ouvert 24h/24, 200 places).

II. Le local du 22 avenue du Maréchal Foch

A. Emplacement

Le local du 22 avenue du Maréchal Foch est un emplacement stratégiquement situé le long de l'artère commerciale la plus importante de Neuilly-Plaisance. L'avenue du Maréchal Foch, route départementale, est située au cœur du centre-ville, à proximité d'arrêts de bus (116, 114 et 127), du marché du Centre et des services municipaux ; le local bénéficie ainsi d'un important flux de clientèle potentiel.

Des places de stationnement en zone bleue sont situées sur l'avenue du Maréchal Foch ; le local se trouvant par ailleurs à proximité immédiate de plusieurs parkings publics gratuits (parking de la Place de la République, parking de la rue Paul Vaillant-Couturier). De plus, l'ensemble des rues avoisinantes dispose d'un stationnement gratuit ou en zone bleue. Des places arrêts minutes sont également implantées sur l'avenue du Maréchal Foch et la rue du Général de Gaulle.

Des travaux de réaménagement du cœur de ville avec rues pavées se sont opérés afin de contribuer davantage au dynamisme du secteur.

En effet, à l'initiative de la commune de Neuilly-Plaisance, la première phase de réaménagement s'est effectuée avenue du Maréchal Foch, au sein du tronçon compris entre la rue du Général de Gaulle et l'avenue Georges Clemenceau en 2013. Celle-ci a fait suite à de nombreuses réunions de concertation, au travail de commissions citoyennes et à une consultation des administrés et des commerçants. Les Nocéens et les commerçants se sont ainsi fortement mobilisés pour dessiner, avec l'équipe municipale, ce nouveau cœur de ville.

La seconde phase des travaux a été dédiée à des travaux d'assainissement en centre-ville d'une part, et comprend, d'autre part, des ouvrages d'embellissement de la voirie rue du Général de Gaulle, le tronçon compris entre l'avenue du Maréchal Foch et l'avenue Paul Vaillant-Couturier.

Cet aménagement renforce l'attractivité et le dynamisme de Neuilly-Plaisance. La création d'espaces confortables, lumineux, pratiques, l'élargissement des trottoirs en pavés, la mise en place de mobilier urbain élégant valorisent cet espace et les commerces du centre-ville. Plus encore, ils mettent en valeur le cadre de vie, l'esprit chaleureux de village et l'art de vivre nocéen.

B. Potentiel commercial

1. L'origine du fonds de commerce

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 14 septembre 2009, Monsieur BENCHAREF Abdelhak et Madame Soumia KHARRAB, son épouse, ont acquis le présent fonds de commerce auprès de Monsieur GRIFFET Alain pour un prix de 45 000 euros (quarante-cinq mille euros).

Monsieur GEFFROY Pascal a déclaré la cession du fonds avec droit au bail soumis au droit de préemption via une déclaration préalable reçue en Mairie le 02 janvier 2023 émanant du cabinet d'avocats CALIMEZ et Associés, pour un prix de 30 000 euros (trente mille euros).

Monsieur le Maire de Neuilly-Plaisance, par décision municipale en date du 22 février 2023, a mis en œuvre le droit de préemption dont il est bénéficiaire sur le secteur « Centre-ville et abords ».

2. Le bail rétrocédé

Le droit au bail des locaux dans lequel est exploité le fonds de commerce à céder résulte d'un acte en date du 20 septembre 2014, aux termes duquel, la SCI CARNOT 32, propriétaire, a fait bail et donné à loyer à Monsieur BENCHAREF Abdelhak et Madame Soumia KHARRAB, son épouse, alors détenteurs du fonds de commerce. Ledit bail a fait l'objet d'un avenant n°1 signé entre la SCI CARNOT 32 et la SARL LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE avec pour objet la modification de la période de paiement des loyers, charges et accessoires et la dispense de garantie solidaire du cédant vis-à-vis du cessionnaire. L'acquisition du fonds de commerce par la Ville de Neuilly-Plaisance a laissé inchangées les clauses et conditions du bail et de son avenant, qui sont les suivantes :

- **Désignation :**
 - o Figurant au cadastre : section C, n°117, contenance 00 ha 08 a 59 ca
 - o « *Au rez-de-chaussée : une boutique et une arrière-boutique,*
 - *Au sous-sol : une cave,*
 - *En extérieur : une place de parking extérieure ».*
- **Destination :** « toutes activités commerciales ».
- **Durée du bail commercial :** 3-6-9 à compter du 1^{er} octobre 2014 pour se terminer le 30 septembre 2023. Bail renouvelé tacitement depuis cette date.

- **Loyer** : six mille neuf cent cinquante-cinq euros et vingt-deux centimes (6 955,22 €) par an en principal, payable par trimestre à terme échu, et au plus tard le 15 du mois suivant. Aux termes de l'avenant au bail signé en vigueur, le paiement du loyer s'effectue désormais par paiement mensuel, terme à échoir le 05 du mois. Le montant actuel mensuel est de huit cent soixante et un euros et trente et un centimes (861,31 €) dont une provision pour charges de cent euros (100 €).
- **Révision triennale** : Indice du Coût de la Construction - indice de référence 1er trimestre 2014 (1648).
- **Dépôt de garantie** : 3 706,56 € correspondant à 2 trimestres de loyers HT et HC.
- **Cession** :
 - o Soumise au consentement exprès par écrit du bailleur, sauf au successeur dans le même commerce ;
 - o Garantie solidaire avec cessionnaires successifs pendant la durée du bail pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.
- **Entretien / réparation** :
 - o A la charge du preneur, sauf les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil ;
 - o Ramonage des cheminées au moins une fois l'an.
- **Travaux du preneur** :
 - o Autorisation préalable expresse du bailleur pour l'utilisation d'enseignes lumineuses et la délimitation des surfaces objets du droit d'enseigne ;
 - o Autorisation préalable écrite du bailleur pour installer : stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues ;
 - o Accession au bailleur en fin de bail, sans indemnité, sauf remise en état initial demandée par le bailleur.
- **Impôts, taxes, charges** : sont à rembourser au bailleur :
 - o Charges : Une avance pour charges, révisable tous les ans, est fixée à cent euros (100 €) par mois. Le bailleur s'engage à établir une régularisation de ces charges à chaque fin d'année civile. Les charges imputables au preneur de l'immeuble dont dépendent les locaux présentement loués sont fixées à 63/1 000^{èmes} des charges de la totalité de l'immeuble.
 - o TEOM, taxe de déversement à l'égout, taxe de balayage, ou toutes autres similaires susceptibles d'être créées ultérieurement,
 - o Les prestations et fournitures d'entretien collectives ci-dessous :
 - Frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipement communs
 - Frais d'électricité des parties communes
 - Salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets.

3. Les possibilités d'exploitation du fonds de commerce

L'objectif d'attractivité et de diversité commerciale du centre-ville de Neuilly-Plaisance qui a motivé la décision de préemption justifie d'exclure certaines activités déjà exploitées au Centre-ville, à savoir :

- Les banques, assurances ;
- Les salons de coiffure et d'esthétique ;
- Les taxiphones/cybercafés ;
- Les services immobiliers ;
- Les opticiens ;
- Les bazars ;
- La restauration rapide.

Afin de renforcer l'attractivité de l'avenue du Maréchal Foch, les activités privilégiées par la Ville de Neuilly-Plaisance sont à titre indicatif et non exhaustif les suivantes :

- Traiteur, charcutier ;
- Poissonnerie ;
- Commerce de bouche de qualité (fromager, primeur...);
- Equipement de la maison haut de gamme (décoration intérieure) ;
- Vente de vélos et atelier de réparation...

Pour autant qu'elles apportent une réelle plus-value au potentiel commercial du quartier.

4. Description du commerce

a. Etat des lieux

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession du fonds de commerce, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la commune, ni du bailleur.

b. Composition du commerce

Le bâtiment est constitué au rez-de-chaussée, suite à un relevé sur place :

- d'une boutique et d'une arrière-boutique ;
- au sous-sol : une cave ;
- en extérieur : une place de parking extérieur.

Le plan est joint en annexe du présent cahier des charges.

c. Eléments constitutifs du fonds de commerce

Le fonds de commerce comprend :

- L'enseigne, le nom commercial (LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE), la clientèle, l'achalandage y attaché ;
- Le matériel, le mobilier commercial et les ustensiles servant à son exploitation, ainsi que les agencements et installations,
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des lieux où est exploité le fonds de commerce objet de la rétrocession, tel qu'il est décrit ci-avant.

III. Les conditions de rachat du fonds de commerce

A. Les conditions de cession par la Ville

1. Accord préalable du bailleur

La cession du fonds de commerce est soumise à l'obtention du consentement exprès et préalable du bailleur par la commune. Le projet du repreneur sera soumis au bailleur, et son accord conditionnera la possibilité d'une décision favorable du Conseil Municipal.

Il est précisé que la Ville de Neuilly-Plaisance ne saurait être tenue responsable en cas de refus du projet par le bailleur.

2. La valeur de la vente

Le fonds sera rétrocédé pour un prix identique à celui de l'achat par la Ville de Neuilly-Plaisance, soit moyennant le prix principal de 30 000 € (trente mille euros).

A cette somme s'ajouteront, à la charge de l'acquéreur, le dépôt de garantie égal à deux termes de loyers trimestriels hors charges et hors taxes, les frais de rédaction d'acte et autres frais divers (enregistrement, appel à concourir et signification de la cession au bailleur, état des lieux, etc.).

L'acquéreur devra fournir une garantie solidaire émanant soit d'une banque (de préférence), soit d'une personne physique ou morale présentant des garanties de solvabilité raisonnables, d'un montant restant à négocier entre le preneur et le bailleur.

3. Travaux à la charge du repreneur

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville de Neuilly-Plaisance aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour quelque vice ou cause que ce soit.

Le repreneur supportera tous les inconvénients en résultant, et effectuera à ses frais toutes les réparations, mises en état, mises en conformité nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables, notamment : interventions sur façade, installation de dispositifs d'enseigne, travaux d'aménagement intérieur ou extérieur et d'accessibilité des établissements recevant du public.

4. Les conditions du choix du repreneur

Concernant le choix du repreneur, chaque candidat devra faire parvenir le dossier de candidature décrit ci-dessous. Celui-ci devra permettre à la collectivité d'apprécier la pertinence du candidat eu égard aux objectifs de diversité et de qualité visés dans la délibération du Conseil Municipal ayant institué le droit de préemption mentionné ci-avant, ainsi que la solvabilité financière et la pérennité économique du candidat.

A ce titre, et après examen du dossier de candidature, le choix du repreneur sera déterminé selon les critères et la pondération suivants :

- **Pertinence de l'activité proposée** (notamment l'apport en termes de diversité et de qualité par rapport à l'offre commerciale existante) : 50 points.
- **Dossier technique de reprise** : appréciation du caractère réaliste des chiffres avancés (solidité financière du candidat, financement, appréciation du potentiel commercial et viabilité économique du projet) : 35 points.
- **Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs et des matériaux envisagés pour ce projet** : 15 points.

Monsieur le Maire présentera un rapport d'analyse des candidatures reçues en Conseil Municipal. Le Conseil Municipal, par délibération, opérera un choix parmi les candidatures.

5. Le choix du repreneur

Le choix du repreneur s'effectuera conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme ; la rétrocession est autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

6. Documents annexés au présent cahier des charges

- Plan du local faisant l'objet du bail ;
- Bail commercial entre la SCI CARNOT 32 et M. & Mme BENCHAREF du 20 septembre 2014 ;
- Avenant n°1 au bail à usage commercial en vigueur ;
- Acte de cession du fonds de commerce entre Monsieur GEFROY Pascal et la Ville de Neuilly-Plaisance.

B. Le dépôt des candidatures

1. Le dossier à élaborer par le futur repreneur

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-12 du Code de l'urbanisme, un avis de rétrocession sera affiché en Mairie et sur le site internet de la Ville, mais également sur le site internet de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris et de la Chambre des Métiers, comportant notamment un appel à candidatures et le délai selon lequel elles seront recevables.

Le dossier de candidature susvisé devra comporter les pièces suivantes :

- Garantie solidaire émanant soit d'une banque (de préférence), soit d'une personne physique ou morale présentant des garanties de solvabilité raisonnables, dans la limite de la somme restant à négocier entre le preneur et le bailleur ;
- Bilans des 3 dernières années et plus généralement tout élément permettant au bailleur d'apprécier la solvabilité du candidat acquéreur ;
- Lettre de motivation et d'engagement du candidat ;
- Un dossier technique de reprise comportant le business plan et une étude de marché de l'activité future ;
- Un visuel et un descriptif technique des aménagements extérieurs et intérieurs avec les agencements envisagés ;
- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création ;
- Justification de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;

- Un état d'endettement de la société si existante ;
- Copie de la carte d'identité du gérant ou carte de séjour ;
- Casier judiciaire le cas échéant ;
- Avis d'imposition actuel du gérant ;
- Le statut matrimonial du repreneur ;
- L'attestation de visite de site obligatoire.

Tout dossier incomplet sera écarté.

2. Lieu et délai du dépôt des candidatures

Les candidatures seront envoyées par courrier recommandé avec accusé de réception avant la date limite qui sera fixée dans l'avis de rétrocession ou remis en Mairie, à l'adresse suivante :

**Mairie de Neuilly-Plaisance
A l'attention de Monsieur le Maire
6 rue du Général de Gaulle
93360 Neuilly-Plaisance**

L'enveloppe sera cachetée. Elle portera les mentions suivantes :

<p>Rétrocession de fonds de commerce 22 AVENUE DU MARECHAL FOCH 93360 NEUILLY-PLAISANCE</p>

Pour information, les services municipaux sont ouverts au public du lundi au mercredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h30, le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le samedi de 8h30 à 12h.

3. La visite sur site obligatoire

La visite des locaux, objets de la présente rétrocession, est un préalable obligatoire à la soumission de toute candidature. Pour planifier cette visite, les candidats devront faire parvenir, au plus tard 5 jours avant la date limite de remise des offres, une demande écrite, par courriel ou par voie postale à :

HOTEL DE VILLE DE NEUILLY-PLAISANCE
Direction Générale des Services
6 rue du Général de Gaulle
93360 NEUILLY-PLAISANCE
dgs@mairie-neuillyplaisance.com

4. Renseignements supplémentaires

Pour tous renseignements, vous pouvez contacter par courriel la Direction Générale des Services :
dgs@mairie-neuillyplaisance.com

Une réponse sera alors adressée en temps utile à tous les candidats.

Le VINGT SEPTEMBRE 2014

BAIL COMMERCIAL
CARNOT 32/BENCHAREF

GD/GD

24760903

I - EXPOSE

Les parties ont convenu d'établir un nouveau bail entre elles en lieu et place du bail existant, le bail existant se trouvant en conséquence résilié comme en ont convenu les parties.

Ceci exposé, il est passé à la réalisation des présentes :

II - BAIL COMMERCIAL

BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" loue à titre de bail à loyer commercial conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION

Dans un immeuble situé à NEUILLY-PLAISANCE (SEINE-SAINT-DENIS)
93360 32 Avenue Carnot, 22 avenue Foch,

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	117	32 av. Carnot	00 ha 08 a 59 ca

Les locaux suivants :

Au rez-de-chaussée : une boutique et une arrière-boutique.

En sous-sol : une cave.

En extérieur : une place de parking extérieur.

Tels que lesdits locaux existent, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le "Preneur" déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes dès avant ce jour.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir à compter rétroactivement du 1er ~~juillet~~ ^{1er} juillet 2014 pour se terminer le 30 juin 2023.

Conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-13 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du même Code, afin de surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus, devra donner congé à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier signifié au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

X
octobre BA

septembre BA

✓ BA

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail ~~devront exclusivement~~ être consacrés par le "Preneur", à l'exploitation de toutes activités commerciales.

L'exercice des activités autorisées ci-dessus n'implique de la part du **BAILLEUR** aucune garantie, ni diligence, pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ses activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le **PRENEUR** devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

Les notifications éventuellement adressées au **BAILLEUR** et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du **PRENEUR** de garantir le **BAILLEUR** contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

Il est également convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque de la vie du bail une modification ou mise en conformité des locaux objets du présent bail, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges, coûts et conséquences quelconques de cette modification ou mise en conformité seront intégralement supportés par le **PRENEUR** qui s'y oblige y compris les travaux de désamiantage et de suppression du plomb sur l'immeuble et les aménagements intérieurs.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que le "Preneur" s'oblige à exécuter et accomplir, à peine de tous dépens et dommages-intérêts, et même de résiliation des présentes.

Le présent bail est, en outre, consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

a) De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

Au plus tard un mois après l'entrée de la société locataire dans les lieux, il sera dressé un état des lieux, contradictoirement, entre les parties et à leurs frais.

En application de l'article L 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux doit être établi contradictoirement le jour de l'entrée en jouissance.

A défaut, cet état des lieux sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagé par moitié entre le bailleur et le preneur.

Le Preneur fera, à ses frais pendant le cours du bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires, y compris les clôtures, carrelages, fermetures, rideaux de fer, bordages, parquets, serrurerie, plomberie, appareils sanitaires, etc., cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative.

+
pourront
BA

+ BA

Le Preneur fera également, à ses frais, tous travaux de mise en conformité, tous aménagements, installations et constructions, à l'exception des travaux concernant le gros œuvre et prévus à l'article 606 du Code Civil, qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'Administration notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers magasins et bureaux, eu égard à l'activité exercée par le Preneur dans les lieux loués, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

b) De laisser le Bailleur, ou toutes personnes qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien périodique de toutes les installations.

c) De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

d) De souffrir que le Bailleur fasse exécuter aux frais du Preneur dans les lieux loués tous travaux de réparation qui s'avèreraient nécessaires du fait de sa carence, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excéderait-elle quarante jours.

e) D'acquitter toutes les charges personnelles dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment les contributions personnelles, de taxe professionnelle, ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage ou toutes celles qui viendraient à les remplacer de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location, qui sont et demeureront à sa charge.

f) De faire ramoner et nettoyer sous sa responsabilité, toutes les fois qu'elles en auront besoin et au moins une fois l'an, toutes les cheminées dépendant de la location et ne pouvoir se servir de poêles à combustion lente ainsi que de faire nettoyer les chenaux et gouttières.

g) De ne pouvoir établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ni salir et dégrader l'environnement.

Le Preneur jouira du droit d'enseigne sur les surfaces qui seront délimitées en accord avec le Bailleur.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du Bailleur, sous réserve des autorisations administratives. Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur.

h) De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

i) De laisser, lors de l'abandon des lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, toutes améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état, à moins que le Bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, aux frais du Preneur.

V B.F


j) Souscrire tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

Ne demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

k) Ne pouvoir invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans lieux loués ou leurs dépendances.

l) D'exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue, un fonds de commerce.

m) D'obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

n) De ne pouvoir installer : stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur, à charge de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état : leur responsabilité civile sera engagée, à l'exclusion de celle du Bailleur, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations; toutefois, ils auront le droit de disposer une enseigne professionnelle, sur la façade et à plat, enseigne qui pourra être lumineuse : elle devra être solide et entretenue en bon état.

o) De rembourser au Bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués. Ces charges comprendront :

- taxe foncière ;
- un remboursement des prestations et fournitures individuelles ;
- un remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le Preneur bénéficie :
 - . frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipement communs,
 - . frais d'électricité des parties communes,
 - . salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets.

La taxe foncière comporte notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, ou toutes autres similaires susceptibles d'être créées ultérieurement.

ASSURANCES

a) L'ensemble immobilier sera assuré dans sa totalité en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, dégâts des eaux, cyclone, chute d'appareils de navigation aérienne, contre les risques de grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage.

b) Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de la couverture des risques précités et du paiement régulier des primes y afférent, dont il justifiera auprès du Bailleur.

Le Preneur adressera au Bailleur un exemplaire des conditions particulières de la police.

c) Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

✓ BA

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, la présente convention, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets.

En conséquence, le Bailleur s'engage à procéder à la reconstruction à neuf du bâtiment et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur.

Le Bailleur devra effectuer cette reconstruction en surface développée équivalente, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de qualité équivalente.

Pendant toute la durée de la reconstruction des locaux totalement ou partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe. À cet effet, il devra justifier de la souscription d'une police d'assurance à une compagnie notoirement solvable garantissant cette éventualité et déléguer au profit du Bailleur le versement du montant des loyers jusqu'à réintégration dans les lieux.

d) Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, et dans un délai d'un an, la reconstruction à l'équivalent s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéficie des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

e) Le Preneur fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le Bailleur.

Il assurera les risques propres à son exploitation, à une compagnie notoirement solvable [incendie, explosion, dégâts des eaux, etc.].

Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre Bailleur.

f) Le Preneur souscrira également un abonnement "Prévention et Contrôle Incendie" auprès d'un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie [facultatif].

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou de notes de couvertures dans le mois de son entrée en jouissance.

CESSION

Le Preneur ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès par écrit du Bailleur, si ce n'est à son successeur dans le même commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les Preneurs successifs pendant toute la durée du bail. Un original enregistré ou une grosse de la cession du bail devra être remis au Bailleur, sans frais, dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession.

SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail ni les prêter, même à titre gratuit (sauf à une société de son groupe). Il ne pourra donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou y domicilier qui que ce soit.

✓ BA



LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **SIX MILLE NEUF CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET VINGT-DEUX CENTIMES (6.955,22 EUR)** que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur par trimestre à terme échu, et au plus tard le 15 du mois suivant le trimestre dû.

Le premier paiement a eu lieu le 15 juillet 2014.

Le Preneur réglera au Bailleur, en même temps que le loyer principal, la participation aux taxes, charges et prestations afférentes aux locaux loués existantes ou qui viendraient à être créées, notamment l'impôt foncier dont est responsable le Bailleur et ce, sous la forme d'une avance pour charges révisable tous les ans et fixée à **DEUX CENTS EUROS (200,00 €) par trimestre**. Le Bailleur s'engage à établir une régularisation de ces charges à chaque fin d'année civile.

- Les charges imputables au preneur de l'immeuble dont dépendent les locaux présentement loués sont fixées à 63/1.000èmes des charges de la totalité de l'immeuble.

Toutes les sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des loyers, charges et impôts quelconques seront payées par chèque ou par virement bancaire.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard de 10 % sur les sommes dues.

Tous frais de recouvrement, honoraires d'huissiers, engagés par le Bailleur seront à la charge exclusive du Preneur.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à révision triennale et sera augmenté de plein droit en fonction de l'indice Insee du coût de la construction. Sera tenu comme indice de référence initial l'indice du 1er trimestre 2014, soit 1.648. La première révision interviendra le 1^{er} juillet 2017.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par M. le Président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou, à défaut, au niveau de la région.

DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du bail à la charge du PRENEUR, les parties conviennent de fixer le dépôt de garantie à deux trimestres de loyer, soit la somme de **TROIS MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (3.477,61 EUR)**.

Cette somme sera actualisée de manière à ce que le dépôt de garantie représente à ce jour deux trimestres de loyer hors taxes.

Le BAILLEUR déclare être déjà en possession du dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le "BAILLEUR" pendant toute la durée du présent bail jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelques natures qu'elles soient que "le PRENEUR" pourrait devoir "au BAILLEUR" à titre de dommages et intérêts.

+ aura BA
 H octobre janvier 2015
 BA

✓ BA

Elle ne sera productive d'aucun intérêt – sauf application de l'article L 145-40 du Code de commerce - et devra toujours représenter un mois de loyer.

Elle sera remise au BAILLEUR à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions, ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ce versement de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion de manière à être toujours égale au nombre de termes de loyer sus-indiqué.

Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec les deux derniers termes de loyers dus.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule des conditions du bail -qui sont toutes de rigueur-, et un mois après un simple commandement, ou une sommation d'exécuter faits à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, et mentionnant ce délai, restés sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit du bailleur d'exercer toute action qu'il pourra juger utile, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

CLAUSES PENALES

En cas de non-paiement de toutes sommes dues à son échéance et dès le premier acte d'huissier de justice, le PRENEUR devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent du montant de la somme due pour couvrir le BAILLEUR tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Afin de garantir au BAILLEUR la récupération effective et immédiate des lieux loués, le PRENEUR, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux loués à la cessation de la location, versera au BAILLEUR une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien.

Sera considéré comme jour de retard toute journée d'occupation pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le Preneur devra justifier au Bailleur du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires.

Il devra rendre les lieux loués en parfait état ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux de remise en état.

Il sera procédé, en la présence du Preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur. Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clés. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à première demande du Bailleur.

✓ BA

CONDITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent de ce qui suit :

- Le Bailleur s'engage à installer à compter du 15 octobre 2014 un W.C dans les locaux loués conformément au plan ci-annexé.
- A compter du 1er octobre, le Bailleur sera en droit de condamner l'accès à l'appartement du 1er étage en bouchant la trémie de l'escalier.
- Les travaux ne pourront être effectués qu'aux horaires d'ouverture de la boutique.
- Le preneur accepte que le bailleur fasse passer les réseaux par les accès intérieurs des locaux afin de rendre les appartements autonomes ainsi que pour raccorder sur les installations existantes les évacuations des eaux usées.

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DES MURS

Les parties sont informées des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui seront applicables à compter du 18 décembre 2014 :

« Art. L. 145-46-1. — Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

« Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

« Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

« Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

« Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

« Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint ».

✓ BA

INFORMATION DU BAILLEUR

Le bailleur déclare avoir été informé des dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce aux termes duquel :

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs.

II.-Pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, l'article L. 145-40-1 du code de commerce, dans sa rédaction résultant de la présente loi, s'applique à toute restitution d'un local dès lors qu'un état des lieux a été établi lors de la prise de possession. »

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et règlements.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installations desdits services dans les lieux loués, notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le "Preneur" devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le "Preneur" devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du "Bailleur" soit entièrement dégagee.

BA
—

RAPPORTS TECHNIQUES

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par NET SERVICES EG, le 22 juillet 2014, et est demeuré annexé.

Il est précisé que le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

Amiante

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le "Bailleur" déclare qu'un diagnostic a été établi par NET SERVICES EG, le 22 juillet 2014, et est demeuré annexé.

Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. »

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare:

- n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.
- qu'à sa connaissance les **BIENS** objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que lesdits **BIENS** ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date du 22 juillet 2014 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

✓ *BA*

III – CLOTURE

ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement, en application de l'article 10-1 a de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au "Bailleur", seront supportés par le "Bailleur" qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, les parties font élection de domicile savoir :

- le "Bailleur" en son domicile ou siège
- le "Preneur" dans les lieux loués.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux organismes du notariat et à certaines administrations.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur douze pages

Comprenant

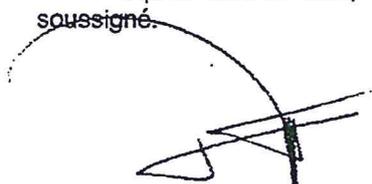
- renvoi approuvé : cinq
- blanc barré : sans
- ligne entière rayée : sans
- nombre rayé : quatre
- mots rayés : sept
- lettre rayée : une

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

Paraphes

BA
r



BA


AVENANT n°1 AU BAIL A USAGE COMMERCIAL

Entre les soussignés :

La **SCI CARNOT 32**, Société Civile Immobilière (SCI) au capital de 157 000 euros, ayant son siège social à CHAMBRAY-LES-TOURS (37170), 65 rue des Perriers, identifiée au SIREN sous le numéro 481 185 130 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Tours (37), représentée par Monsieur Christian CHABRUX, gérant associé, domicilié en cette qualité audit siège, ci après, dénommé « le Bailleur », d'une part,

Et

La **SARL LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE**, Société à Responsabilité Limitée (SARL) au capital de 1 000 euros, ayant son siège social sis aux LILAS (93260) en cours de domiciliation au 22 avenue du Maréchal Foch, sous le numéro 823 945 274, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny, représentée par son gérant, Monsieur Pascal GEFROY, né le 26 février 1964 à PARIS (75010), ci-après dénommé « le Preneur », d'autre part,

Préalable à l'objet des présentes, il est rappelé ce qui suit :

1° - Le droit au bail des locaux dans lequel est exploité le fonds de commerce détenu par le Preneur résulte d'un acte en date du 20 septembre 2014, aux termes duquel, le Bailleur, la SCI CARNOT 32, a fait bail et donné à loyer à Monsieur Abdelhak BENCHAREF et Madame Soumia KHARRAB son épouse, alors détenteurs du fonds de commerce. Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de 9 années qui a commencé à courir le 1^{er} octobre 2014, jusqu'au 30 septembre 2023.

2° - Le bailleur loue, dans les conditions prévues par la signature du bail à usage commercial en date du 20 septembre 2014, les locaux ci-après désignés : 22 avenue du Maréchal Foch à Neuilly-Plaisance (93360) :

- Au rez-de-chaussée : une boutique et une arrière-boutique,
- En sous-sol : une cave,
- En extérieur : une place de parking extérieur,
- Figurant au cadastre : section C, n°117, lieudit 32 Carnot, contenance 0ha 08a 59ca.

3° - Le bail commercial en date du 20 septembre 2014 interdit au Preneur de céder son droit au bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, à charge au Cédant de rester garant et caution solidaire avec le Cessionnaire du respect de toutes les clauses et conditions du bail cédé avec le fonds de commerce.

La cession est soumise au consentement exprès du Bailleur, auquel il doit être communiqué par lettre recommandée avec accusé de réception les principales conditions de la cession, notamment : l'identité du Cessionnaire, le prix, le mode de paiement, le stock cédé et les contrats de travail en cours. Le Bailleur est invité à concourir à l'acte et une expédition ou un exemplaire original enregistré de la cession lui sera remis lors de la signature s'il est présent, ou envoyé dans le mois suivant la cession sous peine de nullité de ladite cession.

Ainsi, en cas de cession du fonds de commerce, le Cessionnaire se substitue au Cédant en tant que Preneur. L'acquisition laisse inchangées les clauses et conditions du bail.

Monsieur Abdelhak BENCHAREF et Madame Soumia KHARRAB son épouse ont cédé ledit fonds de commerce avec droit au bail à la Commune de NEUILLY-PLAISANCE le 4 juillet 2016.

4° - Dans le cadre d'une procédure de rétrocession du fonds de commerce portant droit au bail, objet du présent avenant, une candidature a été retenue, celle de Monsieur Pascal GEFROY qui s'est déclaré intéressé, pour le compte de la SARL LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE.

Le Bailleur, la SCI CARNOT 32, a été informé de cette candidature par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 12 mai 2017. Par courrier recommandé avec accusé de réception reçu le 22 mai 2017, il confirme son accord sur les points suivants :

- Rétrocession du fonds de commerce au bénéfice de M. Pascal GEFROY
- Accord pour l'établissement d'un avenant au contrat de bail conclu le 20 septembre 2014 modifiant l'échéance des loyers, payables par paiement mensuel avec terme à échoir le 5 du mois (auparavant paiement trimestriel à terme échu le 15 du mois)
- Loyer de 579,60 euros et 74 euros de provision de charges mensuelles
- Dispense de la Commune de NEUILLY PLAISANCE de rester garant solidaire avec le cessionnaire et les cessionnaires successifs du paiement des loyers, charges et accessoires à compter de la prise d'effet de l'avenant au bail

5° - Une promesse synallagmatique de rétrocession d'un fonds de commerce sis 22 avenue du Maréchal Foch sous conditions suspensives a été signée le 13 avril 2017 entre la Ville de Neuilly-Plaisance et la SARL LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE. Les conditions suspensives sont les suivantes :

- Consentement exprès du Bailleur sur la Rétrocession, tel que prévu par les clauses du Bail du 20 septembre 2014,
- Accord du Bailleur pour dispenser le Cédant de rester garant solidaire du Cessionnaire à compter de la Date de Réalisation de la Rétrocession en échange d'une garantie financière apportée par ledit Cessionnaire,
- Obtention par le Cessionnaire des financements qu'il a sollicités auprès des organismes bancaires.

Il est convenu ce qui suit :

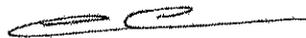
La SCI CARNOT 32 consent la location du local à la SARL LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE dont le gérant est M. Pascal GEFROY.

Le bailleur loue, aux conditions suivantes, au preneur qui accepte les lieux ci-avant désignés.

Article 1 : Objet de l'avenant

Le présent avenant concerne la modification de la période de paiement des loyers, charges et accessoires ainsi que la dispense de garantie solidaire du Cédant vis-à-vis du Cessionnaire.

Article 2 : Loyer et charges



Auparavant les loyers étaient payables par trimestre à terme échu, au plus tard le 15 du mois suivant le trimestre dû, et une avance sur charges en sus d'un montant de deux cent vingt euros (220 €) par trimestre.

Dorénavant, le paiement du loyer s'effectuera par paiement mensuel, terme à échoir le 5 du mois, soit un loyer mensuel de 579,60 euros et 74 euros de provision de charges mensuelles.

Cette modification de la période de paiement constitue en l'espèce une garantie financière apportée par ledit Cessionnaire, en plus du dépôt de garantie demeurant inchangé et correspondant à six mois de loyer.

Article 3 : Cession

Le Cédant est dispensé de rester garant solidaire du Cessionnaire à compter de la Date de Réalisation de la Rétrocession. Toutefois, la clause de solidarité avec son successeur reste maintenue à l'égard de la SARL LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE dans l'occurrence d'une cession du Fonds.

Article 4 : Autres clauses

Les autres clauses et conditions du bail restent inchangées.

Le présent avenant couplé avec le bail commercial susmentionné constitue le bail complet et exclusif du contrat de bail commercial entre les parties.

LE BAILLEUR

Monsieur Christian CHABRUX

Pour la SCI CARNOT 32

Signature précédée de la mention manuscrite

« lu et approuvé »

Lu et approuvé

LE PRENEUR

Monsieur Pascal GEFROY

Signature précédée de la mention manuscrite

« lu et approuvé »

Lu et approuvé

SCI CARNOT 32
65, rue des Perriers
37170 CHAMBRAY LES TOURS
Tel : 02 47 27 28 79
481 165 130 RCS TOURS

Acte N° 10139

L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE QUATRE JUILLET,

Maître Carole LEMAIRE-PECRIAUX soussigné, notaire associé au sein de la Société d'exercice libérale à responsabilité limitée dénommée "OFFICE NOTARIAL DE NEUILLY-PLAISANCE" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à NEUILLY PLAISANCE (93360), 19 Rue Paul Vaillant Couturier.

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique contenant :

VENTE DE FONDS DE COMMERCE

CEDANT

Monsieur Abdelhak **BENCHAREF**, boucher, et Madame Soumia **KHARRAB**, employée de bureau, son épouse, demeurant ensemble à NOISIEL (77186), 1, carre de la Biche.

Nés savoir :

- Monsieur à ZEMMORA, ALGERIE, le 24 novembre 1965,
- Madame à BREST, 29200, le 27 septembre 1977.

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LOGNES (77185), le 11 mai 1996.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Tous deux de nationalité française.

Ayant tous deux la qualité de «Résidents» au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés, le "CEDANT".

R

1

BA

SB

F2

CESSIONNAIRE

La Commune de NEUILLY PLAISANCE, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de la Seine-Saint-Denis, ayant son siège à NEUILLY PLAISANCE (93360), 6, rue du Général de Gaulle, identifiée sous le numéro INSEE 219300498.

Ci-après dénommée, le "CESSIONNAIRE".

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur et Madame **BENCHAREF** sont ici présents.

- La commune de NEUILLY PLAISANCE est représentée par Monsieur François MARTINACHE,

AGISSANT en vertu :

- d'une décision municipale n° 2016-64 du 12 avril 2016 exerçant le droit de préemption de la commune de NEUILLY PLAISANCE et autorisant le présent acte par les articles L 2122-22 et L 2122-23 du Code général des Collectivités Territoriales déposé à la Sous-préfecture du RAINCY le 1^{er} avril 2016.

- d'un arrêté municipal à Monsieur François MARTINACHE numéro 2014.47 en date du 9 mai 2014 portant délégation de fonction en matière d'urbanisme et transmis au représentant de l'Etat le 19 mai 2014.

Le représentant ci-dessus nommé déclare que les délibérations et décisions municipales sus visées n'ont fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Mairie de NEUILLY PLAISANCE en date du 20 juin 2016 et dont l'original demeure ci-annexé.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

Lesquelles, préalablement à l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 15 février 2016, Monsieur et Madame Abdelhak BENCHAREF ont promis de vendre leur fonds de commerce de boucherie charcuterie sis à NEUILLY PLAISANCE (93360) 22 avenue du Maréchal Foch, au profit de Monsieur Mohamed LABRAMI et Madame Sohaïla OUBLAL, agissant tous deux au nom et pour le compte de la société en formation dénommée BOUCHERIE SAMIR cette dernière entendant exercer également une activité de boucherie charcuterie,

Moyennant le prix de TRENTE ET UN MILLE EUROS (31 000,00 €).

L'original de ladite promesse demeure ci-annexé.

La déclaration d'intention d'aliéner a été reçue par la Mairie de NEUILLY PLAISANCE le 24 février 2016 et dont une copie demeure ci-annexée.

Un avis a été rendu par la Direction Départementale des Finances Publiques de la Seine Saint Denis en date du 29 mars 2016 afin d'indiquer que le prix de cession de TRENTE ET UN MILLE EUROS (31 000,00 €) n'appelle aucune observation particulière.

Une copie de cet avis demeure ci-annexée.

B A S B L R

FN

Aux termes d'une décision municipale en date du 12 avril 2016 dont l'original demeure ci-annexé, la commune de NEUILLY PLAISANCE a décidé d'exercer son droit de préemption pour préserver la diversité commerciale sur les abords de l'avenue du Maréchal Foch, artère commerçante principale de la commune.

CECI EXPOSE, il est passé à la cession de fonds de commerce faisant l'objet des présentes.

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Par les présentes le CEDANT en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, cède, au CESSIONNAIRE qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit :

DESIGNATION

Sur la commune de NEUILLY PLAISANCE (93360), 22, avenue du Maréchal Foch, et 32 rue Carnot

Dans un ensemble immobilier cadastré :

section : C, numéro : 117, lieudit : 32, Carnot, contenance : 0ha 08a 59ca.

Les locaux suivants :

Au rez-de-chaussée : une boutique et une arrière-boutique.

En sous-sol : une cave.

En extérieur : une place de parking extérieur.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Ci-après dénommés « le BIEN ».

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division reçu par Maître MAINFRAY, Notaire à TOURS (37000), le 1^{er} avril 2005 et dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de BOBIGNY 4^{ème} le 4 mai 2005, volume 2005 P, numéro 1746.

Ledit fonds comprenant :

I- ELEMENTS INCORPORELS

- Le nom commercial et l'enseigne « BOUCHERIE ASALAM » ;
- La clientèle et l'achalandage y attachés;
- Le droit au bail des locaux dans lesquels ledit fonds est exploité,
- Le droit à la ligne téléphonique portant le numéro 01 43 00 62 35

II- ELEMENTS CORPORELS

- Tous les biens corporels, instruments, matériel, livres, fichiers et autres documents tant graphiques qu'informatiques servant à l'exploitation du fonds de commerce, celui-ci étant considéré comme une entreprise et les éléments corporels considérés comme des actifs professionnels, expressément vendus avec le fonds;
- Les agencements et installations réalisés et financés par le CEDANT.

Les parties déclarent que la cession ne comprend pas de reprise de marchandises et stocks.

IMMATRICULATION - IDENTIFICATION

Monsieur Abdelhak BENCHAREF est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY sous le numéro 478 331 069,

Et possède un établissement principal ayant son siège à NEUILLY PLAISANCE (93360) 22 avenue du Maréchal Foch.

BA

SB

LR

FM

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

LE CEDANT déclare que LE FONDS constitue un établissement principal et qu'il ne possède pas d'autre établissement ayant la même activité.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CEDES

LE FONDS objet des présentes appartient à Monsieur et Madame Abdelhak BENCHAREF à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE FONDS objet des présentes est acquis par la Commune de NEUILLY PLAISANCE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le FONDS objet des présentes appartient à Monsieur et Madame Abdelhak BENCHAREF par suite de l'acquisition faite par Monsieur BENCHAREF durant leur mariage, de :

Monsieur Alain GRIFFET, demeurant alors à NEUILLY PLAISANCE (93360) 22 avenue du Maréchal Foch, célibataire,
Né à TOULON (83000) le 10 avril 1950.
De nationalité française.

Suivant acte sous seing privé en date à LAGNY SUR MARNE du 14 septembre 2009.

Cette cession a été consentie moyennant le prix principal de QUARANTE CINQ MILLE EUROS (45 000,00 €) s'appliquant savoir :

- Aux éléments incorporels pour 44 000,00 €
 - Aux éléments matériels pour 1 000,00 €
- Lequel prix a été payé comptant.

Cet acte a été enregistré au SIE du RAINCY le 17 septembre 2009, bordereau 658-1-4815.

Les vendeur déclare que les formalités de publicité légale ont été régulièrement accomplies lors de cette acquisition.

ORIGINE ANTERIEURE DE PROPRIETE

Antérieurement, le fonds de commerce appartenait à Monsieur Alain GRIFFET pour l'avoir acquis aux termes d'un acte sous seing privé en date du 12 décembre 1980,

Moyennant le prix de CENT MILLE FRANCS (100 000,00 FR), soit une contrevaieur en euros de QUINZE MILLE DEUX CENT QUARANTE QUATRE EUROS ET QUATRE VINGT DIX CENTIMES (15 244,90 €), s'appliquant savoir :

- Aux éléments incorporels pour 80 000,00 FR,
- Aux éléments corporels pour 20 000,00 FR.

Cet acte a été enregistré à NEUILLY PLAISANCE le 16 décembre 1980, folio 23, bordereau 312/8.

BAIL DES LOCAUX

Les biens immobiliers dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné ont été loués à Monsieur et Madame Abdelhak BENCHAREF, susnommés,

Par la société dénommée **CARNOT 32**, Société civile immobilière au capital de 157 000,00 EUROS, ayant son siège social à CHAMBRAY LES TOURS (37170), 65, rue des Perriers, identifiée au SIREN sous le numéro 481 185 130 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS (37000),

BA SB } R F

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gonzague DANJOU, Notaire à JOUE LES TOURS (37300) le 20 septembre 2014 et dont une copie demeure ci-annexée.

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de 9 années qui a commencé à courir le 1^{er} octobre 2014 pour se terminer le 30 septembre 2023,

Moyennant un loyer annuel de SIX MILLE NEUF CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET VINGT-DEUX CENTIMES (6 955,22 €), payable par trimestre à terme échu, et au plus tard le 15 du mois suivant le trimestre dû, et une avance sur charges en sus d'un montant de DEUX CENTS EUROS (200,00 €) par trimestre.

DESIGNATION DES BIENS DONNES A BAIL

Sur la commune de NEUILLY PLAISANCE (93360) 22 avenue du Maréchal Foch, une boutique et une arrière-boutique situées au rez-de-chaussée, une cave en sous-sol ainsi qu'une place de parking extérieur, formant partie du **lot numéro 5**.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître ces biens pour les avoir visités.

DESTINATION DES LOCAUX

Ledit bail prévoit la destination suivante : « **toutes activités commerciales** ».

DUREE

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1^{er} octobre 2014 pour se terminer à pareille époque le 30 septembre 2023 sauf la faculté pour le preneur de le faire cesser à l'expiration d'une période triennale, moyennant un préavis de six mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

LOYER ET CHARGES

Le montant du loyer annuel initial a été fixé à SIX MILLE NEUF CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET VINGT-DEUX CENTIMES (6 955,22 €), payable par trimestre à terme échu, et au plus tard le 15 du mois suivant le trimestre dû, et une avance sur charges en sus d'un montant de DEUX CENTS EUROS (200,00 €) par trimestre.

Le premier paiement a eu lieu le 15 janvier 2015.

Le VENDEUR déclare que le loyer actuel demeure inchangé mais que les charges trimestrielles sont de DEUX CENT DIX EUROS (210,00 €).

REVISION DU LOYER

Le loyer est révisable chaque année à la date du 1^{er} juillet, le bail variant automatiquement sans que le bailleur n'ait à formuler de demande particulière à cet effet.

Cette variation annuelle et automatique est proportionnelle à la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de base retenu étant celui du 1^{er} trimestre 2014, soit 1 648.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est d'un montant de TROIS MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DIX SEPT EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (3 477,61 €) correspondant à six mois de loyer.

TAXE FONCIERE ET AUTRES TAXES

Le bail stipule notamment dans les charges et conditions que le preneur remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués. Ces charges comprennent ce qui est ci-après littéralement rapporté :

- « - *Taxe foncière ;*
- *Un remboursement des prestations et fournitures individuelles ;*
- *Un remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le preneur bénéficie :*

BA

SB

| R

F)

* frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipements communs,

* frais d'électricité des parties communes,

* salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets.

La taxe foncière comporte notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, ou toutes autres similaires susceptibles d'être créées ultérieurement ».

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir reçu lecture par le notaire soussigné des dispositions stipulées dans ledit bail commercial et déclare en avoir pris parfaite connaissance.

PRORATA DE LOYERS

Le loyer étant payable par trimestre à terme échu, le CEDANT s'engage à régler par la comptabilité du notaire soussigné au CESSIONNAIRE le prorata de loyers du 1er juillet 2016 au jour de la libération effective des locaux à savoir au jour de l'entrée en jouissance.

Ce paiement s'effectuera le jour de l'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE par un versement du CEDANT au CESSIONNAIRE directement entre eux, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

DEPOT DE GARANTIE

Il résulte du bail du commercial en date du 20 septembre 2014 que le dépôt de garantie s'élève à TROIS MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DIX SEPT EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (3 477,61 €).

Le BAILLEUR a indiqué dans un mail du 10 juin 2016 et dont une copie demeure ci-annexée, qu'il souhaitait que le dépôt de garantie soit transféré du CEDANT au CESSIONNAIRE.

Le CESSIONNAIRE s'engage à verser en conséquence avant le 10 juillet 2016 par la comptabilité du notaire soussigné, la somme de TROIS MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DIX SEPT EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (3 477,61 €) au CEDANT qui le reconnaît et lui en consent valablement quittance.

CONDITIONS CONCERNANT LE BAIL COMMERCIAL

Le CEDANT déclare :

- Qu'à sa connaissance, il n'existe aucune contestation sur la validité du bail, ni aucune autre instance qui aurait pour conséquence d'empêcher son renouvellement normal;

- Qu'il n'existe actuellement aucune procédure ni difficulté avec les propriétaires des lieux loués ;

- Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail sus-désigné ou à la législation concernant les baux commerciaux n'a été commise jusqu'à ce jour, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail en cause, sans payer l'indemnité d'éviction;

- Qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail ne lui a jamais été notifié ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location;

- Que tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné l'ont été avec l'accord des propriétaires;

- Et qu'il n'a consenti aucune sous-location ou droit d'occupation quelconque de tout ou partie des locaux loués.

Il subroge purement et simplement, le CESSIONNAIRE, dans tous les droits, procédures, actions ou obligations, droit au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus énoncés et de tous autres, sans exception ni réserve ; tous les droits du CEDANT devant être transportés au bénéfice

BA

SB

}

FR

R

du CESSIONNAIRE, lors de l'entrée en jouissance ci-après fixée ; toutefois le CESSIONNAIRE ne pourra être recherché au titre de loyers et/ou charges pour une période antérieure à ce jour.

Il s'engage à supporter intégralement tous rappels de loyers, charges et accessoires qui pourraient être dus par suite de révision amiable ou judiciaire et qui s'appliqueraient à une période antérieure au jour de l'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE, s'obliger également à supporter tous les frais de procédure, d'experts ou d'avocats exposés pour arriver à cette révision, le coût de tous actes qui seraient dressés pour la constatation, ainsi que les droits d'enregistrement s'appliquant aux loyers antérieurement à l'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE.

Il résulte également du bail commercial en date du 20 septembre 2014 ce qui est ci-après littéralement rapporté :

« **CESSION :**

Le preneur ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès par écrit du bailleur, si ce n'est à son successeur dans le même commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de ses cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail.

Un original enregistré ou une grosse de la cession du bail devra être remis au bailleur, sans frais, dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession ».

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture desdites dispositions par le notaire soussigné et déclarent en avoir pris parfaite connaissance.

Le CESSIONNAIRE s'engage :

- à exécuter toutes les charges et conditions du bail analysé ci-dessus ;
 - à payer exactement, à compter du jour de l'entrée en jouissance et jusqu'à la fin du bail, les loyers et charges accessoires sans aucune discussion ;
 - à payer, de la même façon, toutes augmentations de loyer pouvant intervenir ultérieurement ;
 - à faire son affaire, en fin de bail, de la remise des lieux dans l'état où le propriétaire sera en droit de les exiger en vertu des stipulations du bail ;
 - à rembourser le dépôt de garantie, et à faire son affaire de son réajustement ;
- A cet égard, le cédant déclare qu'à sa connaissance, il n'a été dressé aucun état des lieux antérieurement aux présentes.
- Et plus généralement, à se substituer purement et simplement au CEDANT dans les obligations résultant du bail.

INTERVENTION DU BAILLEUR

La société dénommée **CARNOT 32**, Société civile immobilière au capital de 157000 EUROS, ayant son siège social à CHAMBRAY LES TOURS (37170), 65, rue des Perriers, identifiée au SIREN sous le numéro 481185130 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS (37000), représentée par Monsieur Christian Eugène Jean CHABRUX, né à PARIS (12^{ème}) le 14 octobre 1946, domicilié à CHAMBRAY LES TOURS (37170) 65 rue des Perriers

Représentée par Monsieur CHABRUX agissant en sa qualité de gérant associé, Lui-même représenté par Mademoiselle Siv-Line LAVENT, Notaire assistant, demeurant professionnellement à NEUILLY PLAISANCE (93360) 19 rue Paul Vaillant Couturier,

En vertu d'une procuration sous seing privé en date à CHAMBRAY LES TOURS du 4 juin 2016 et dont l'original demeure ci-annexé.

BA SB

R

F7

INTERVIENT aux présentes en sa qualité de propriétaire/bailleur de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux sus-désignés donnant lieu à cession de fonds de commerce faisant l'objet des présentes, afin :

- **D'approuver** la cession dudit fonds de commerce et se la tenir pour signifiée,
- **Dispenser**, par suite, le notaire chargé de recevoir l'acte d'en faire signification au mandant ;
- **Déclarer** n'avoir reçu, à ce jour, aucune notification du Ministère public l'informant d'une condamnation pénale prononcée à l'encontre du cédant.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE sera propriétaire du FONDS vendu à compter de ce jour.

Et il en aura la jouissance au plus tard à compter du **lundi 18 juillet 2016 à 18 heures**, date extrême à laquelle le CEDANT s'engage expressément à libérer le fonds de commerce et à le remettre au CESSIONNAIRE libre de toute occupation.

En conséquence, il aura droit à compter du jour de l'entrée en jouissance, à tous droits et prérogatives attachés à ce fonds et notamment de prendre le titre de successeur du CEDANT

Pour la perception des droits d'enregistrement, la privation de jouissance est, dès à présent, évaluée à CENT EUROS (100,00 €).

Il est expressément convenu que si LE BIEN vendu n'était pas libre à la date susvisée, malgré l'engagement pris par LE VENDEUR, ce dernier s'oblige à régler à L'ACQUEREUR qui accepte, une indemnité forfaitaire de **CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €)** par jour de retard, à titre de clause pénale, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit de L'ACQUEREUR de poursuivre la libération des lieux. Cette indemnité est stipulée non réductible, même en cas de libération partielle du BIEN, sous réserve des dispositions de l'article 1152, alinéa 2, du Code civil.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix TRENTE ET UN MILLE EUROS (31 000,00 €) s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 €),
- aux éléments corporels pour MILLE EUROS (1 000,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

Le CESSIONNAIRE déclare avoir obtenu tous les financements nécessaires à la présente cession et a payé ce prix comptant aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial.

Ainsi que le CEDANT le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le CESSIONNAIRE remet, à l'instant, avec l'accord du CEDANT la somme de TRENTE ET UN MILLE EUROS (31 000,00 €) à Mademoiselle Siv-Line LAVENT, Notaire assistant, domiciliée professionnellement à NEUILLY PLAISANCE (93360) 19, Rue Paul Vaillant Couturier.

Ici intervenant aux présentes et acceptant, avec mission, pour ledit séquestre de conserver ce prix jusqu'à expiration des délais de publicité, d'opposition et de surenchère, s'il y a lieu, et jusqu'à mainlevée de toutes les inscriptions et oppositions qui pourront se révéler pendant ces délais.

Dans le cas où le montant des inscriptions et oppositions n'excéderait pas la somme séquestrée, le séquestre est, dès maintenant, autorisé à utiliser tout ou partie des fonds, au paiement nécessaire pour obtenir lesdites mainlevées, du seul consentement du CEDANT.

BA SB

} R F?

Le séquestre aura la mission de veiller à ce que toutes les formalités prévues par la loi consécutives à la vente du FONDS soient exécutées de telle façon que le prix soit définitif tant au regard des créanciers inscrits que des créanciers opposants.

Le prix de vente pourra être remis au CEDANT, hors la présence et sans concours du CESSIONNAIRE, à l'expiration du délai visé à l'article 1684-1 du Code général des impôts, à condition que le CEDANT justifie du paiement de tout passif, de manière que le CESSIONNAIRE ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du CEDANT et n'ait à subir aucun trouble dans l'exploitation du FONDS objet des présentes.

A l'expiration du délai visé à l'article 1684-1 du Code général des impôts et s'il existe des oppositions au paiement du prix ou si l'état levé sur le FONDS fait apparaître des inscriptions sur le FONDS, le séquestre devra, selon les circonstances, procéder à l'une ou l'autre des missions prévues ci-après :

1°) Si le prix peut désintéresser tous les créanciers, il est dès à présent autorisé à employer celui-ci jusqu'à due concurrence, au paiement de créances, inscriptions et oppositions qui seront révélées.

Toutefois, le CEDANT se réserve le droit de demander par voie de référé, le cantonnement de toutes oppositions et l'autorisation de toucher du séquestre une partie de la somme séquestrée, en affectant le surplus à la garantie exclusive de toutes oppositions et inscriptions litigieuses.

2°) Si le prix est insuffisant et si le droit de surenchère est exercé, la cession se trouvera remise en cause et le prix ci-dessus versé, restitué au CESSIONNAIRE.

Le séquestre sera valablement déchargé par l'adjudication du FONDS.

3°) Si le prix n'est pas suffisant et si les bénéficiaires du droit de surenchère acceptent ce prix, le séquestre aura alors pour mission :

- de déposer le prix à la Caisse des Dépôts et Consignations, après règlement du Trésor public en exécution de la procédure d'avis à tiers détenteur valant ainsi saisie-arrêt validée,

- de demander au Tribunal de grande instance compétent l'ouverture d'une procédure administrative.

Sa mission sera terminée par l'accomplissement de ces deux formalités.

Dès à présent, et d'un commun accord, les parties donnent pouvoir irrévocable au séquestre, de déposer les fonds provenant de la présente cession, à la CAISSE DES DEPOTS ET DES CONSIGNATION.

Ces fonds resteront bloqués jusqu'à l'expiration des délais légaux de formalité au greffe du Tribunal de commerce.

DELIVRANCE DU PRIX AU CEDANT

Si, à l'occasion de l'accomplissement des formalités de publicité ci-dessus énoncées, il se révèle des inscriptions de privilège ou autres, ou s'il survient des oppositions au paiement du prix de la présente vente, le CEDANT sera tenu et s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans les soixante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Il est en outre convenu entre les parties, que le prix de vente versé au compte du CEDANT, ne sera délivré à ce dernier que lorsque celui-ci pourra justifier, sous une forme quelconque, du quitus des différentes administrations fiscales et parafiscales.

A défaut d'apporter ces justifications, les fonds dont il s'agit ne pourront lui être délivrés qu'une fois que l'intégralité des formalités de publicité auront été accomplies.

Le CEDANT reconnaît avoir été averti que le prix de la cession ne pourra lui être délivré qu'une fois toutes ces formalités accomplies, et ce dans un délai minimum de cinq mois et demi du présent acte conformément à l'article L.143-21 du Code de commerce.

DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION

DROITS D'ENREGISTREMENT

L'article 719 du Code général des impôts prévoit l'application d'un droit budgétaire d'enregistrement et le paiement de taxes locales additionnelles, selon un

BA

SB

LR

ED

barème progressif par tranches, calculé sur la somme de TRENTE ET UN MILLE CENT EUROS (31 100,00 €) comme suit :

Tranches	Assiette	% TE	% TD	% TC	Droits
0,00 € à 23 000,00 €	23 000,00 €	0 %	0 %	0 %	0,00 €
23 000,00 € à 107 000,00 €	8 100,00 €	2 %	0,6 %	0,4 %	243,00 €
TOTAL DROITS :					243,00 €

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent que la présente cession a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

PLUS-VALUES

Conformément à l'article 201 du Code général des impôts, le CEDANT s'engage à 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 quarante-cinq jours à compter de la publication de la présente vente au BODACC.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

BIENS MOBILIERS D'INVESTISSEMENT

Conformément à l'article 257 bis du Code général des impôts la présente vente, intervenant entre assujettis redevables et portant sur une universalité, ne donne lieu à aucune régularisation ou taxation de la TVA.

Le CEDANT déclare ne pas être assujetti à la TVA.

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de toute possibilité de requalification ultérieure liée à la présente clause.

URBANISME

DISPENSE

Le CESSIONNAIRE dispense le Notaire soussigné de produire un Certificat ou une Note d'Urbanisme en le déchargeant, ainsi que le cédant, de toutes responsabilités à ce sujet.

De son côté, le CEDANT déclare que ce bien ne fait actuellement l'objet d'aucune mesure administrative particulière pouvant porter atteinte à une paisible jouissance des locaux dans lesquels est situé le fonds de commerce.

DROIT DE PREEMPTION COMMUNAL

Le FONDS est situé dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'urbanisme.

Ce droit est sans objet puisque la présente cession intervient à la suite de la préemption par la Commune de NEUILLY PLAISANCE des biens faisant l'objet des présentes.

ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

Le CESSIONNAIRE prendra le FONDS objet des présentes dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le CEDANT pour quelque vice apparent que ce soit.

Le CEDANT déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

BA

SB

}

R

FD

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels, le risque naturel pris en compte est : mouvement de terrain.

L'immeuble objet des présentes est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant le bien demeurées ci-annexées.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité de niveau 1 (très faible) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques en date du 10 juin 2016, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Les parties déclarent qu'aucun contrôle de l'installation électrique n'a été effectué.

Le CESSIONNAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle de la réglementation relative à l'installation électrique.

Il devra se soumettre aux éventuelles injonctions des services compétents sans recours contre le CEDANT.

Ce dernier déclarant n'être de son côté sous le coup d'aucune injonction particulière.

ACCESSIBILITE HANDICAPE

Le CEDANT déclare qu'il n'a pas déposé auprès de la Préfecture son agenda d'accessibilité programmé à la date butoir du 27 septembre 2015.

Le CESSIONNAIRE déclare prendre acte de cette situation.

CONDITIONS GENERALES

La présente cession est faite sous les charges et conditions suivantes que le CEDANT et le CESSIONNAIRE s'obligent chacun en ce qui le concerne à exécuter et accomplir savoir :

A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE

ETAT DU MATERIEL, MOBILIER

Les parties déclarent que la cession du fonds de commerce ne comprend pas de reprise de marchandises et stocks.

ABONNEMENTS

Le CESSIONNAIRE exécutera à compter de la date d'entrée en jouissance tous abonnements souscrits par le CEDANT ou les précédents propriétaires, notamment pour le service de l'eau, de l'électricité, et il paiera les redevances, primes et cotisations à leur échéance exacte, le tout de manière que le CEDANT ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

IMPOTS ET TAXES

Le CESSIONNAIRE acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance les impôts, contributions, taxes, impositions locales, droit de licence et autres charges

BA SB | R FD

quelconques, de quelque nature que ce soit, auxquels le FONDS présentement vendu peut et pourra être assujéti.

Il remboursera au CEDANT prorata temporis, la contribution économique territoriale due par ce dernier au titre de l'année au cours de laquelle interviendra le transfert de jouissance.

POLICES D'ASSURANCES

Le CESSIONNAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats d'assurances concernant le FONDS.

LIGNE TELEPHONIQUE

Le CESSIONNAIRE fera son affaire personnelle de la ligne téléphonique sus-énoncée et, en conséquence, effectuera à ses frais les démarches nécessaires pour le transfert à son nom de ladite ligne, le CEDANT ne prenant aucun engagement à ce sujet.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par le CESSIONNAIRE qui s'y oblige, au titre de l'article IV du décret du 8 mars 1978.

En outre, il résulte de cet acte qu' il n'existe aucune charge augmentative du prix.

A LA CHARGE DU CEDANT

GARANTIES

Le CEDANT garantit dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code civil l'exacritude des énonciations concernant l'origine de propriété du fonds, les charges le grevant, le bail, les chiffres d'affaires et résultats réalisés pour les trois dernières années d'exploitation.

INTERDICTION DE CONCURRENCE

Monsieur et Madame Abdelhak BENCHAREF ne pourront exploiter ou faire valoir aucun fonds de commerce de nature similaire ou connexe à celui-ci-dessus indiqué, ni s'intéresser directement ou indirectement de quelque manière que ce soit à l'exploitation d'un fonds de même nature, **pendant une durée de cinq ans** à compter de la signature des présentes, **dans un rayon de 5 km à vol d'oiseau**.

MISE AU COURANT DU SUCESSEUR

Le CEDANT mettra le CESSIONNAIRE au courant de toutes ses affaires commerciales, le présentera personnellement comme son successeur à la clientèle et à ses fournisseurs et l'introduira auprès de toutes administrations dont relève l'activité du fonds faisant l'objet du présent acte.

GARANTIE DES VICES CACHÉS

Malgré l'engagement pris par le CESSIONNAIRE de prendre le fonds de commerce sus-désigné dans l'état où il se trouve, et sans garantie de la part du CEDANT, celui-ci ne sera exonéré des vices cachés prévus à l'article 1641 du Code civil que s'il n'en avait effectivement pas connaissance au jour du transfert de propriété.

GARANTIE D'ÉVICTION

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

LIVRES DE COMPTABILITE

Les parties déclarent que :

- Tous les livres de comptabilité, tenus par le CEDANT et afférents à ses trois dernières années d'exploitation ont été visés par elles,
- Un inventaire spécial de ces livres dressé et signé par elles a été établi dès avant ce jour.

BA SB R / FN

Les livres sont restés en la possession du CEDANT mais ce dernier les tiendra conformément à la loi, à la disposition du CESSIONNAIRE pendant trois ans à compter de l'entrée en jouissance de celui-ci.

MISE À DISPOSITION ET REMISE DE DOCUMENTS

Le CEDANT remet dès à présent au CESSIONNAIRE pour information :

- les documents justificatifs de l'origine de propriété;
- tous les documents relatifs à la situation locative;
- toutes les polices d'assurances afférentes au fonds de commerce vendu;

Le CEDANT déclare qu'il n'existe aucun litige ni aucune procédure en cours ou sur le point d'être entamés concernant le fonds vendu.

Il ne sera fait remise d'aucun autre titre ou pièce au CESSIONNAIRE, lequel pourra se faire délivrer à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, toutes subrogations à cet égard lui étant consenties sans réserve par le CEDANT.

HYGIENE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Le CESSIONNAIRE déclare avoir parfaitement été informé de la nécessité de vérifier la situation de l'établissement au regard de la réglementation sur les normes de sécurité et d'hygiène.

Le CESSIONNAIRE déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le CEDANT à ce sujet. Le CEDANT déclare satisfaire à toutes les réglementations et autorisations administratives nécessaires en matière de protection contre l'incendie et risques liés aux installations d'électricité, et précise qu'il n'a fait l'objet, à ce jour, d'aucune injonction administrative des services de l'hygiène ou autres d'avoir à se mettre en conformité avec les normes sanitaires requises, de sorte que le cessionnaire ne soit jamais inquiété à ce sujet.

COMPTE PRORATA

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE établiront sous leur entière responsabilité, les décomptes, prorata temporis, au jour de l'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE de toutes charges d'exploitation de l'entreprise, telles que primes et cotisations d'assurances, cotisation foncière sur les entreprises, taxe locative, taxe non locative incombant normalement au propriétaire bailleur, mais qui au terme du bail se trouverait conventionnellement à la charge du preneur, loyer, médecine du travail, congés payés, intéressement, préavis du personnel, EDF-GDF, taxe TV, taxe de voirie, contrat d'entretien, matières consommables autres que les marchandises, etc.

Le CEDANT déclare qu'il n'existe aucun salarié dans le fonds cédé.

La partie débitrice s'oblige à rembourser à l'autre partie la quote-part lui incombant au plus tard le **30 août 2016**.

Passé ce délai et sans nuire à son exigibilité, cette somme sera productive d'intérêts au taux de **2 % l'an**.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

EN CE QUI CONCERNE LE CEDANT

Le CEDANT déclare :

a) Concernant sa capacité :

- que son état civil est celui indiqué en tête du présent acte;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état d'interdiction;
- qu'il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des majeurs;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiements,
- qu'il n'a pas et ne fait pas l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde des entreprises, de redressement ou liquidation judiciaires, de surendettement ou procédure similaire et généralement qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition de ses biens;
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens;

BA

SB

/ R

FD

– et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles.

b) Concernant l'exploitation du fonds de commerce :

- qu'il exploite régulièrement le fonds de commerce conformément aux dispositions légales et réglementaires ; ledit fonds de commerce n'ayant jamais fait l'objet d'un déplacement à une adresse autre que celle sus-indiquée;
- que toutes les activités actuellement exercées dans le fonds de commerce sont exploitées conformément aux stipulations du bail;
- qu'il a rempli normalement ses obligations contractuelles, professionnelles et légales;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune poursuite ni d'aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en qualité de demandeur à l'action qu'en celle de défendeur, en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du fonds de commerce sus-désigné, et notamment qu'aucun litige ne l'oppose au bailleur;
- que les locaux sont conformes à toutes les règles de sécurité actuellement en vigueur contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, et à la législation afférente au droit du travail et que leur affectation commerciale est régulière;
- que toutes les installations sont régulièrement faites et répondent aux normes de salubrité, hygiène et sécurité actuellement en vigueur;
- que le matériel, le mobilier, les installations et les aménagements du fonds de commerce sont en bon état de marche et de fonctionnement, notamment celles de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone;
- que le fonds de commerce sus-désigné n'a jamais fait l'objet du chef du CEDANT, d'aucune promesse de vente ou priorité d'achat, à l'exception de la promesse du 15 février 2016 sus-relatée pour laquelle la Commune de NEUILLY PLAISANCE a exercé son droit de préemption ;

c) Concernant les contrats :

- qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestation de services ni aucun contrat de publicité ou de gardiennage;
- et qu'il n'a souscrit aucun contrat de leasing ou lease back ni de location pour du matériel servant actuellement à l'exploitation du fonds de commerce cédé (ou énonciation des contrats qui seront éventuellement repris).

d) Concernant la comptabilité du fonds de commerce :

- que les livres comptables du fonds de commerce sus-désigné ont toujours été tenus en bonne et due forme selon les pratiques habituelles et donnent une vue exacte sur la situation du fonds et de ses activités;
- que toutes les informations financières relatives au fonds de commerce faisant l'objet du présent acte ont été communiquées par le CEDANT au CESSIONNAIRE et ont été préparées conformément aux principes commerciaux et comptables usuels et ne sont ni incorrectes ni susceptibles d'induire en erreur;

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE reconnaissent avoir été informés :

- de l'obligation de viser les livres de comptabilité tenus par le CEDANT, relatifs aux trois années d'exploitation précédant la cession, ainsi qu'un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice et le mois précédant celui de la vente;
- et de l'engagement que devra prendre ce dernier de tenir à la disposition du CESSIONNAIRE ses livres de comptabilité, pendant trois ans à compter de l'entrée en jouissance.

e) Le CEDANT déclare également qu'à sa connaissance :

- Aucun dossier de création ni de transfert de fonds de commerce susceptible de concurrencer le fonds objet du présent acte n'a été déposé à ce jour dans son secteur de commercialité ou son quartier géographique;

BA SB R } FN

- qu'il n'existe aucun projet commercial ou d'urbanisme susceptible à court terme d'affecter directement ou indirectement l'exploitation du fonds de commerce. Il garantit l'exactitude des renseignements et déclarations mentionnés au présent acte, et principalement ceux ci-dessus.

EN CE QUI CONCERNE LE CESSIONNAIRE

Le CESSIONNAIRE déclare :

a) Concernant sa capacité :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état d'interdiction;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumis à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise;
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens;
- qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou au blanchiment des capitaux;
- qu'il dispose de sa pleine capacité civile pour s'engager au présent acte dans le cadre de la législation sur le droit de préemption des fonds de commerce par les Communes;
- et qu'il n'existe de son chef aucun empêchement à l'exploitation du fonds de commerce sus-désigné, compte tenu notamment de la législation pouvant lui être applicable et de sa capacité professionnelle, dont il a une parfaite connaissance.

b) Concernant l'exploitation du fonds de commerce :

- avoir apprécié les installations et les aménagements du fonds de commerce sus-désigné;
- qu'il connaît parfaitement les conditions d'exploitation du fonds.
- et qu'il s'engage à se conformer à tous les règlements, arrêtés, lois et ordonnances administratives s'appliquant au commerce dont s'agit.

SUR LA SITUATION DU FONDS CEDE

INSCRIPTIONS GREVANT LE FONDS CEDE

Ainsi qu'il résulte d'un état délivré par le greffe du Tribunal de commerce de BOBIGNY le 30 mai 2016 et dont une copie demeure ci-annexée, le fonds cédé est grevé d'une **inscription de nantissement de fonds de commerce pour un montant total de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 €)** au profit de la BRED BANQUE POPULAIRE dont le siège social est à PARIS (75012) 18 quai de la Rapée, en date du 12 novembre 2009, numéro 881.

Le CEDANT déclare que le prêt a été entièrement remboursé depuis le 11 septembre 2014.

Le CEDANT s'oblige à procéder à la radiation de l'inscription de nantissement de fonds de commerce auprès du greffe du Tribunal de Commerce de BOBIGNY dans les meilleurs délais et à en obtenir la justification.

FRAIS DE MAINLEVEE

Les frais de mainlevée des inscriptions grevant le fonds de commerce seront supportées et acquittées définitivement par le CEDANT qui s'y oblige.

CHIFFRES D'AFFAIRES

Le CEDANT déclare que les chiffres d'affaires des trois derniers exercices clos ont été :

Du 1 ^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013 la somme de.....	90 212,26 €
Du 1 ^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014 la somme de.....	87 555,98 €
Du 1 ^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015 la somme de.....	72 100,00 €
Du 1 ^{er} janvier 2016 au 17 juin 2016, la somme de.....	27 215,00 €

BA

SB R

1

FM

Une copie de ces comptes annuels demeure ci-annexée.

RESULTATS D'EXPLOITATION

Le CEDANT déclare que les résultats d'exploitation pendant les trois derniers exercices clos ont été de :

Du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013 la somme de 7 270,29 €
 Du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014 la somme de - 1 587,89 € (perte)
 Du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015 la somme de 2 658,91 €
 Du 1^{er} janvier 2016 à ce jour, évalué à 782 euros

Le CEDANT déclare que sa comptabilité est réalisée par la société ALPHA DELTA AUDIT dont le siège social est à NOISIEL (77186) 22 Cours des Roches.

ABSENCE DE PERSONNEL SALARIE

Le CEDANT déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation du FONDS objet des présentes.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte aux présentes, les indemnités et les salaires quelconques pouvant être dus aux salariés, ou les subventions y afférentes pouvant être dues aux organismes, par le CESSIONNAIRE en vertu des dispositions du Code du travail, seront mises à la charge du CEDANT, ainsi que ce dernier s'y oblige.

HORAIRES D'OUVERTURE DU FONDS

Pour parfaire l'information du CESSIONNAIRE, il est précisé par les soins du CEDANT que durant l'année, le fonds était ouvert onze mois, six jours par semaine.

Le jour de fermeture hebdomadaire étant fixé le lundi et les heures d'ouverture étaient de 9h à 13h30 et de 14h30 à 19h30.

COMMANDES - MARCHES ET CONTRATS

Le CEDANT déclare ne pas avoir souscrit de contrat :

- de franchise,
- de fournitures exclusives,
- de distribution,
- de système d'alarme,
- de location de terminal de cartes bancaires,
- de location de matériel d'hygiène,
- d'achat assorti d'une réserve de propriété,
- de point phone,
- d'entretien,
- de location financière,
- de publicité.

Concernant ces contrats, en cas de fausse déclaration, le CEDANT fera son affaire personnelle de la résiliation et de toutes indemnités demandées par les co-contractants, ce qu'il accepte expressément.

Le CESSIONNAIRE ne pourra se voir imposer de reprendre l'un des contrats ci-dessus énoncés.

Le CESSIONNAIRE exécutera à partir du jour de l'entrée en jouissance, tous les contrats souscrits par le CEDANT, concernant les services publics et notamment ceux relatifs aux services des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, et en acquittera exactement les primes, cotisations et redevances. En outre, il en fera opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.

ASSURANCES

Le CEDANT déclare à ce sujet, que le fonds de commerce présentement vendu est actuellement assuré auprès de la compagnie BPCE IARD suivant police numéro 00278749t002 à effet du 1^{ER} janvier 2016 au 31 décembre 2016 ainsi qu'il résulte d'une attestation en date à NIORT du 1^{er} juillet 2016 et dont une copie demeure ci-annexée.

BA

SB

R

FN

Il fera son affaire personnelle des assurances contre l'incendie, bris de glace, explosions et autres risques souscrits par le CEDANT à quelque compagnie que ce soit, et en paiera, en cas de continuation de celles-ci, les primes et cotisations à compter de l'entrée en jouissance, de manière que le CEDANT ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

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 du CESSIONNAIRE, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

Le CESSIONNAIRE donne tout pouvoir au CEDANT à l'effet de résilier ledit contrat d'assurance déclarant avoir assuré tant le fonds que les murs à compter de ce jour

NOTIFICATION AUX CREANCIERS INSCRITS

Le présent acte sera notifié à tous les créanciers inscrits, à la diligence du CESSIONNAIRE, aux frais du CEDANT, par acte extrajudiciaire en application de l'article L. 143-12 du Code de commerce afin de purger le droit de surenchère du 1/10 que leur accorde l'article L. 143-13 du même Code et de rendre le présent acte définitif quant à la personne du CESSIONNAIRE et quant au prix.

PUBLICITE - SURENCHERE - PURGE

Le CESSIONNAIRE remplira dans les délais impartis la formalité de publicité prescrite par la loi auprès du BODACC.

Si l'accomplissement de ces formalités de publicité révèle sur LE FONDS vendu des inscriptions de privilège ou des oppositions sur le prix, pratiquées à la requête de créanciers, le CEDANT sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation qui lui en sera faite au domicile ci-après élu pour l'exécution des présentes et de leurs suites.

En cas de surenchère faite par un créancier opposant, et si le CESSIONNAIRE est déclaré adjudicataire, il aura le droit de réclamer au CEDANT le supplément de prix et les frais d'adjudication qu'il aura payé en sus en son prix d'acquisition primitif.

Enfin, le CESSIONNAIRE fera remplir, si bon lui semble et à ses frais, les formalités prescrites par les articles R.143-1 et suivants du Code de commerce, pour la purge des inscriptions de privilège de CEDANT et de créancier nanti.

DECLARATION DE CESSATION D'EXPLOITATION

Conformément à l'article 201 du Code général des impôts, le CEDANT devra dans les quarante-cinq jours suivant la publication au BODACC, faire sa déclaration de cessation d'exploitation à l'Inspecteur des Contributions Directes en fournissant les renseignements voulus par la loi.

Le CEDANT reconnaît qu'il doit respecter les délais rapides pour faire cette déclaration car cela a une incidence sur la libération de son prix de vente.

ARBITRAGE

Les parties conviennent que toutes contestations qui pourraient surgir pour l'exécution de la présente convention ou de leurs suites seront soumises à la procédure d'arbitrage.

Chacune des parties désignera un arbitre, les arbitres ainsi désignés en choisissent un autre, de manière que le tribunal arbitral soit constitué en nombre impair; à défaut d'accord sur cette désignation, il sera procédé par voie d'ordonnance du Président du tribunal de commerce du lieu du siège du fonds de commerce, saisi comme en matière de référé par une des parties ou un arbitre.

L'instance arbitrale ne prendra pas fin par la révocation, le décès, l'empêchement ou la récusation d'un arbitre. Il sera, dans un tel cas, pourvu à la désignation d'un nouvel arbitre par ordonnance du président du tribunal de commerce saisi comme il est dit ci-dessus, non susceptible de recours.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre les règles établies par les tribunaux. Ils statueront comme amiables compositeurs, les parties convenant de renoncer à la voie d'appel.

BA

SB

h

/

FN

Les parties attribuent compétence au Président du tribunal de commerce du lieu du siège du fonds de commerce présentement vendu, tant pour l'application des dispositions qui précèdent, que pour le règlement de toutes autres difficultés.

FORMALITES

I - PUBLICITE

La présente cession devra être notifiée au Greffier du Tribunal de Commerce qui assurera la publication au B.O.D.A.C.C.

Si, par suite des formalités de publicité, il survient des oppositions dans le délai de DIX JOURS de l'insertion au BODACC le CEDANT en rapportera les mainlevées.

II - RADIATION ET IMMATRICULATION

Les formalités de radiation, dans le délai d'un mois de la cessation totale d'activité, en ce qui concerne le CEDANT, et celles d'immatriculation, dans le délai de quinze jours du commencement de l'activité commerciale, en ce qui concerne le CESSIONNAIRE, devront être effectuées au Registre du Commerce et des Sociétés par les soins du notaire soussigné en application de l'article R. 123-89 du Code de commerce.

III - AVIS AUX ADMINISTRATIONS FISCALES

1/ Conformément aux dispositions de l'article 201, 1 du Code général des impôts, la présente cession sera notifiée à l'Administration des Contributions Directes dans le délai de quarante-cinq jours de la publication au BODACC.

Conformément à l'article 201, 3 du Code Général des Impôts, le CEDANT s'engage à 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 soixante jours à compter de la publication de la présente cession au BODACC.

2/ La présente cession sera également notifiée à l'Administration des Contributions Indirectes, dans les trente jours de la cessation d'exploitation du CEDANT.

3/ Le CESSIONNAIRE devra également souscrire une déclaration d'existence, dans les quinze jours du commencement de ses opérations, à raison de son assujettissement à la T.V.A.

Toutes ces formalités étant faites par les soins du Centre de Formalités.

Enfin, il est rappelé au CEDANT que, conformément aux dispositions de l'article 89 du Code général des impôts, et dans le délai indiqué ci-dessus tel que prévu à l'article 201 du même code, une déclaration visant les rémunérations payées au personnel depuis le premier janvier devra être adressée, s'il y a lieu, à l'Administration des Contributions Directes.

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au CESSIONNAIRE concernant le fonds, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du CEDANT à ce sujet.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le CEDANT et le CESSIONNAIRE font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Spécialement en ce qui concerne les formalités de publicité et pour la validité des oppositions et des inscriptions, s'il y a lieu, domicile est élu en l'office notarial dénommé en tête des présentes.

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

BA

SB

R

FM

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au Correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. En outre; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

DONT ACTE sur DIX NEUF (19) pages.

FAIT à NEUILLY-PLAISANCE, en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Après avoir spécialement approuvé :

Mots rayés : *prix*

Chiffres nuls :

Blancs barrés : *#7*

Lettres rayées :

Lignes rayées :

Renvois :

BAR SB

