

Acte N° 10149

**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**

La société dénommée **MAISON WAN FENG**, société à responsabilité limitée au capital de 8000,00 EUROS, ayant son siège social à NEUILLY PLAISANCE (93360), 33, avenue du Maréchal Foch, identifiée au SIREN sous le numéro 482159464 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY (93000).

Ci-après dénommée, le "CEDANT".

#### **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".

Handwritten marks: a vertical line, "hl", "R", and "FM" with a horizontal line underneath.



### **CESSION DE FONDS DE COMMERCE**

Par les présentes et conformément aux dispositions de l'article L 141-3 du Code de commerce, le CEDANT cède au CESSIONNAIRE, qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit :

#### **DESIGNATION**

Sur la commune de NEUILLY PLAISANCE (93360), 31, bis, 33 et 35 Avenue du Maréchal Foch et 34 et 36 Avenue Georges Clémenceau,

Cadastré :

section : B, numéro : 2462, lieudit : 33 avenue du Maréchal Foch, contenance : 0ha 06a 73ca.

#### **Les locaux suivants :**

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

Au premier étage : un logement composé d'une entrée, trois pièces et salle de bains.

Une cave sous le magasin.

Tels que ces biens existent, se poursuivent et comportent avec tout immeuble par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Ci-après dénommés « le BIEN ».

#### **REFERENCES DE PUBLICATIONS**

L'ensemble immobilier sis à NEUILLY PLAISANCE (93360), 31, bis, 33 et 35 Avenue du Maréchal Foch et 34 et 36 Avenue Georges Clémenceau, a fait l'objet d'un acte de règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DUCAMP Notaire à PARIS (75008), le 25 juillet 1985, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de BOBIGNY 4ème, le 25 septembre 1985, volume 1985 P numéro 2078.

Ledit fonds comprenant :

#### **I- ELEMENTS INCORPORELS**

- Le nom commercial et l'enseigne « MAISON WAN FENG »
- 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 12 11.

#### **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;
- Tout le mobilier, meublant ou non, servant à l'exploitation du fonds de commerce antérieurement à ce jour;
- Les agencements et installations réalisés et financés par le CEDANT.

Le stock n'est pas repris par le CESSIONNAIRE, le CEDANT en faisant son affaire personnelle.

#### **IMMATRICULATION - IDENTIFICATION**

La société dénommée « MAISON WAN FENG », société à responsabilité limitée, au capital de 8 000,00 €, ayant son siège social à NEUILLY PLAISANCE

l R HL FN  
—

(93360) 33 avenue du Maréchal Foch, est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY sous le numéro 482 159 464.

#### **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 appartient à la société MAISON WAN FENG 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 la société MAISON WAN FENG pour l'avoir acquis de :

La société dénommée « CENTRAL STORE », société à responsabilité limitée au capital de 7 622,45 €, ayant alors son siège social à NEUILLY PLAISANCE (93360) 33 avenue du Maréchal Foch, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY sous le numéro 419 496 526.

Suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 21 avril 2005.

Cette cession a été consentie moyennant le prix principal de CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55 000,00 €) s'appliquant savoir :

- Aux éléments incorporels pour 45 000,00 €
  - Aux éléments matériels pour 10 000,00 €
- Lequel prix a été payé comptant.

Cet acte a été enregistré le 21 avril 2005, bordereau 2005/150, case numéro 7.

Le 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 la société CENTRAL STORE pour l'avoir acquis de la société CADEAUX CUIR aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 1<sup>er</sup> juillet 1998,

Moyennant le prix de DEUX CENT MILLE FRANCS (200 000,00 FR), soit une contrevaieur en euros de TRENTE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT NEUF EUROS ET QUATRE VINGTS CENTIMES (30 489,80 €), s'appliquant savoir :

- Aux éléments incorporels pour 195 337,00 FR,
- Aux éléments corporels pour 4 663,00 FR.

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

#### **ORIGINE PLUS ANTERIEURE DE PROPRIETE**

Plus antérieurement, le fonds de commerce appartenait à la société CADEAUX CUIR pour l'avoir acquis de Monsieur et Madame SLAKMON, aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 29 juillet 1988.

Moyennant le prix TROIS CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (350 000,00 FR), soit une contrevaieur en euros de CINQUANTE TROIS MILLE TROIS CENT CINQUANTE SEPT EUROS ET QUINZE CENTIMES (53 357,16 €), s'appliquant savoir :

R / FN HL

- Aux éléments incorporels pour 326 065,00 FRS,
- Aux éléments corporels pour 23 935,00 FRS.

Cet acte a été enregistré à NEUILLY SUR MARNE le 1<sup>er</sup> août 1988, folio 100, bordereau 205/3.

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

### **BAIL DES LOCAUX**

Les biens immobiliers dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné ont été loués à la société MAISON WAN FENG,

Par la société dénommée **SCI DU 14 BIS AVENUE GABRIEL PERI**, Société civile immobilière au capital de 3 048,98 EUROS, ayant son siège social à SAINT OUEN (93400) 14 bis avenue du Gabriel Péri, identifiée au SIREN sous le numéro D 324 973 197 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY (93000),

Aux termes d'un acte sous seing privé en date aux LILAS du 7 mars 2013, non enregistré, 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 rétroactivement le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Moyennant un loyer annuel de QUINZE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS (15 240,00 €) hors taxes, soit MILLE DEUX CENT SOIXANTE DIX EUROS (1 270,00 €) hors taxes par mois, payable par mois et d'avance, le 1<sup>er</sup> jour du mois au plus tard, et une avance sur charges en sus d'un montant de SOIXANTE TROIS EUROS (63,00 €) par mois.

Ces charges ont été fixées forfaitairement à 5% du montant du loyer par mois et seront augmentées en fonction de la révision du loyer.

Ce loyer est révisable tous les trois ans et sera indexé sur l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'INSEE, base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 1953.

L'indice de base est l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, soit 1 648.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu ce jour l'original du bail non enregistré du 7 mars 2013.

### **DESIGNATION DES BIENS DONNES A BAIL**

Sur la commune de NEUILLY PLAISANCE (93360) 33 avenue du Maréchal Foch, une boutique et une arrière-boutique situées au rez-de-chaussée, un logement composé d'une entrée, de trois pièces et d'une salle de bains au premier étage, ainsi qu'une cave en sous-sol, **formant les lots numéros 101 (boutique, appartement, réserve et cave), 301 (réserve) et 401 (réserve).**

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

### **DESTINATION DES LOCAUX**

Ledit bail prévoit la destination suivante : « **maroquinerie, prêt à porter, cadeaux, articles de parfumerie, articles de ménage, souvenirs** ».

### **DUREE**

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour se terminer à pareille époque le 30 décembre 2022 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 QUINZE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS (15 240,00 €) hors taxes, soit MILLE DEUX CENT SOIXANTE DIX EUROS (1 270,00 €) hors taxes par mois, payable par mois et d'avance, le 1<sup>er</sup> jour

R L HL FM

du mois au plus tard, et une avance sur charges en sus d'un montant de SOIXANTE TROIS EUROS (63,00 €) par mois.

#### REVISION DU LOYER

Le loyer est révisable chaque année, le bail variant automatiquement sans que le bailleur n'ait à formuler de demande particulière à cet effet.

Cette variation sera indexée sur l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'INSEE, base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 1953.

L'indice de base est l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, soit 1 648.

Le VENDEUR déclare que le loyer actuel est de 1 270,00 € mensuel et que l'avance sur charges en sus est de 63,00 € par mois.

Il résulte d'un mail du BAILLEUR en date du 20 juin 2016 et dont une copie demeure ci-annexée que :

- le CEDANT est à jour de ses loyers et de ses charges,
- le dépôt de garantie est de 3 810,00 €.
- le loyer n'a pas été révisé depuis la signature du bail
- et qu'il n'y a pas eu de régularisation de charges, celles-ci étant fixées forfaitairement conformément aux stipulations du bail.

#### DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est d'un montant de TROIS MILLE HUIT CENT DIX EUROS (3 810,00 €) correspondant à trois mois de loyer hors taxes.

#### TAXE FONCIERE ET AUTRES TAXES

Le bail stipule notamment que le preneur « *acquittera ses contributions et taxes personnelles, notamment, taxes d'habitation, taxe professionnelle et taxe voirie, et satisfera à toutes les charges de balayage, éclairage et autres, auxquelles un PRENEUR est ordinairement tenu, en sorte que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet. Il remboursera en outre, au BAILLEUR, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et toutes taxes présentes ou futures qui viendraient à être créées et qui pourraient être mis à la charge des locataires* ».

Le bail prévoit également que le PRENEUR remboursera la moitié de la taxe foncière.

Le CEDANT déclare que le montant de la taxe foncière pour l'année 2015 était de 2.363,00 euros.

En conséquence, le CEDANT doit au CESSIONNAIRE forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, la somme de **SIX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET SIX CENTIMES (655,06 €)** représentant le prorata de la moitié de la taxe foncière couru depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 jusqu'à la date fixée pour l'entrée en jouissance.

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

Le CESSIONNAIRE reconnaît qu'il devra rembourser au BAILLEUR la moitié de la taxe foncière au titre de l'année 2016, le CEDANT lui ayant remboursé forfaitairement sa part ainsi qu'il est dit ci-dessus.

#### PRORATA DE LOYERS

Le CEDANT déclare avoir réglé le loyer ainsi que les charges pour le mois de juillet 2016, soit la somme de MILLE TROIS CENT TRENTE TROIS EUROS (1 333,00 €).

R | F? AL

En conséquence, le cessionnaire doit lui rembourser, le prorata de loyers depuis la date d'entrée en jouissance jusqu'au 31 juillet 2016, soit la somme de sept cent soixante-quatorze euros (774,00 €).

#### **CONTRIBUTION FONCIERE DES ENTREPRISES**

Le CEDANT déclare que le montant de la Contribution foncière des Entreprises au titre de l'année 2015 s'est élevé à la somme de HUIT CENT CINQUANTE-DEUX EUROS (852,00 €).

En conséquence, le CESSIONNAIRE doit au CEDANT forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, la somme de **TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET SEPT CENTIMES (398,07 €)** représentant le prorata de la cotisation foncière des entreprises couru depuis le jour de l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre 2016.

Le CEDANT reconnaît qu'il sera seul redevable de ladite contribution foncière des entreprises pour l'année 2016.

#### **PAIEMENT DES ARRETES DE COMPTE ENTRE CEDANT ET CESSIONNAIRE**

Les parties rappellent que :

- le CEDANT doit rembourser au CESSIONNAIRE le prorata de la taxe foncière soit SIX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET SIX CENTIMES (655,06 €)
- le CESSIONNAIRE doit rembourser au CEDANT le prorata de loyer soit SEPT CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS (774,00 €) et le prorata de la contribution foncière des entreprises soit TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET SEPT CENTIMES (398,07 €).

Les parties conviennent d'effectuer ces paiements par compensation entre eux.

En conséquence de cette compensation, le CESSIONNAIRE s'engage à régler au CEDANT au plus tard le 30 juillet 2016 directement entre eux, par virement sur le compte bancaire du CEDANT dont un RIB lui a été remis ce jour, et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, une somme de CINQ CENT DIX-SEPT EUROS ET UN CENTIME (517,01 €).

#### **DEPOT DE GARANTIE**

Il résulte du bail du commercial en date du 7 mars 2013 que le dépôt de garantie s'élève à TROIS MILLE HUIT CENT DIX EUROS (3 810,00 €).

Le CESSIONNAIRE s'engage à verser avant le 15 juillet 2016, par la comptabilité du notaire soussigné, la somme de TROIS MILLE HUIT CENT DIX EUROS (3 810,00 €) au titre du dépôt de garantie, au CEDANT.

Le CESSIONNAIRE se subrogera dans les droits du CEDANT pour le dépôt de garantie versé au BAILLEUR.

#### **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;

2
|
HL
F17

- 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 du CESSIONNAIRE, lors de l'entrée en jouissance ci-après fixée.

Il s'engage à supporter intégralement tous loyers, 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 7 mars 2013 ce qui est ci-après littéralement rapporté :

**« Toute cession du présent bail est interdite, sauf à l'acquéreur du fonds de commerce du PRENEUR.**

**Dans le cas, le PRENEUR restera garant et caution solidaire du respect de toutes les clauses et conditions du présent contrat. Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le BAILLEUR dûment appelé. Il sera remis au BAILLEUR sans frais pour lui, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions pour lui servir de titre exécutoire.**

**En cas de cession de fonds ou de droit au bail, le montant du prix de cession devra être communiqué par lettre recommandée avec A.R. au BAILLEUR avec les principales conditions de la cession, notamment :**

- **L'identité de l'Acquéreur,**
- **Le prix,**
- **Le mode de paiement,**
- **Le stock cédé et les contrats de travail en cours.**

**Le BAILLEUR pourra se substituer à l'ACQUEREUR aux mêmes clauses et conditions, et devra en aviser le PRENEUR ou son représentant par lettre recommandée avec A.R., dans le délai d'un mois de la première notification ».**

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 **SCI DU 14 BIS AVENUE GABRIEL PERI**, Société civile immobilière au capital de 3 048,98 EUROS, ayant son siège social à PARIS (75020) 92

R } FN — H L

rue Pelleport, identifiée au SIREN sous le numéro D 324 973 197 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY (93000),

Représentée par Monsieur Eric SLAKMON 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 PARIS du 20 juin 2016 et dont l'original demeure ci-annexé.

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.

Une copie exécutoire dudit acte sera transmise par le notaire soussigné au BAILLEUR, aux frais du CEDANT.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

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

Et il en aura la jouissance à compter du **mercredi 13 juillet 2016 à 15 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 MILLE EUROS (30 000,00 €) s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels VINGT SEPT MILLE EUROS (27 000,00 €),
- aux éléments corporels pour TROIS MILLE EUROS (3 000,00 €).

### **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**

R }

47  
— HC

### **CONSTITUTION DE SEQUESTRE**

Le CESSIONNAIRE remet, à l'instant, avec l'accord du CEDANT la somme de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 €) 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.

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.

R } F2 HL

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 barème progressif par tranches, calculé sur la somme de TRENTE MILLE CENT EUROS (30 100,00 €) comme suit :

<b>Tranches</b>	<b>Assiette</b>	<b>% TE</b>	<b>% TD</b>	<b>% TC</b>	<b>Droits</b>
<b>0,00 € à 23 000,00 €</b>	23 000,00 €	0 %	0 %	0 %	0,00 €
<b>23 000,00 € à 107 000,00 €</b>	7 100,00 €	2 %	0,6 %	0,4 %	213,00 €
<b>TOTAL DROITS :</b>					<b>213,00 €</b>

#### **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 dans un journal d'annonces légales.

#### **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.

#### **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.

R

|

AL

FN

**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.

**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 programmée 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**

Le CESSIONNAIRE prendra le FONDS vendu avec le matériel et mobilier commercial, dans l'état où le tout se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix convenu aux présentes, pour quelque cause que ce soit.

R }

F

HC

**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 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 avoir souscrit une police d'assurance et en conséquence donne tout pouvoir au CEDANT à l'effet de résilier ses 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'exactitude 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**

La société MAISON WAN FENG et Madame Linhua HE ne pourront exploiter, directement ou indirectement, par voie de création ou pour toute autre manière, aucun fonds de commerce susceptible de faire concurrence au fonds vendu pendant CINQ (5) années à compter de la signature des présentes, dans un rayon de 50 km à vol d'oiseau du lieu où se situe le fonds de commerce.

**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.

R | HL FD

**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.

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;
- a liste des éventuels litiges et procédures en cours ou sur le point d'être entamés.

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.

**DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES****EN CE QUI CONCERNE LE CEDANT**

Le CEDANT déclare :

a) Concernant sa capacité :

- 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;

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,

R } [ ] HL

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 3 janvier 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;

- 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;

R

}

AL

FD  
—

- 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 et commerciale pour s'engager au présent acte;
- 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**

**ABSENCE D'INSCRIPTIONS GREVANT LE FONDS CEDE**

Il résulte d'un état des privilèges et des nantissements en date du 30 mai 2016 et dont une copie demeure ci-annexée, qu'aucune inscription ne grève le fonds de commerce cédé.

Le CEDANT déclare que la situation n'a pas changé depuis.

**FRAIS DE MAINLEVEE**

Dans l'hypothèse où une inscription serait révélée, 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 <sup>er</sup> avril 2013 au 31 mars 2014 la somme de .....	49 256,00 €
Du 1 <sup>er</sup> avril 2014 au 31 mars 2015 la somme de .....	47 111,00 €
Du 1 <sup>er</sup> avril 2015 au 31 mars 2016 la somme de .....	31 483,00 €
Du 1 <sup>er</sup> avril 2016 au 31 mai 2016 la somme de .....	5 751,00 €

**RESULTATS D'EXPLOITATION**

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

Du 1 <sup>er</sup> avril 2013 au 31 mars 2014 la somme de .....	- 8 743,00 €
Du 1 <sup>er</sup> avril 2014 au 31 mars 2015 la somme de .....	- 8 817,00 €
Du 1 <sup>er</sup> avril 2015 au 31 mars 2016 la somme de .....	- 19 988,00 €
Du 31 mars 2016 à ce jour évalué à .....	- 4.000,00 €

L'ensemble des éléments relatifs aux chiffres d'affaires et aux résultats d'exploitation résulte d'une attestation délivrée par la société 3F COMPTA en date du 20 juin 2016 et dont une copie demeure ci-annexée.

Le CEDANT déclare que sa comptabilité est réalisée par la société 3F COMPTA sise à AUBERVILLIERS (93300) 111 avenue Victor Hugo.

**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

R | FN HL

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.

### **HORAIRE 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.

Les jours de fermeture hebdomadaire étant fixés le dimanche après-midi et le lundi et les heures d'ouverture étaient de 10h à 13h et de 15h à 19h du mardi au samedi, et de 10h à 13h le dimanche.

### **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 de la date d'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.

### **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 prescrites 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.

R

}

HL

FN

## **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 première publication, 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.

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.

R } FN HC

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 clerc 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**

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 pages.**

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

R } HL FN

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 :

Chiffres nuls :

Blancs barrés :

Lettres rayées :

Lignes rayées :

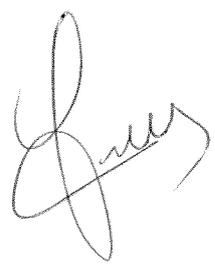
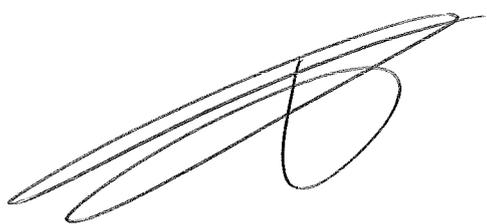
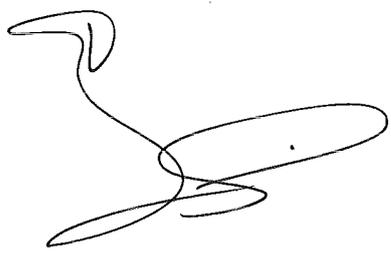
Renvois :

FA

-

} R

HL



# Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

ANNEXÉ à la minute  
de la vente  
n° 2011/3353 du 30/12/11  
mis à jour le 04 Juin 2016  
Préfecture soussignée

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2011/3353 du 30/12/11 mis à jour le 04 Juin 2016

## Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

### 2. Adresse

33 avenue du Maréchal Foch

code postal 93360  
ou code Insee

Préfecture soussignée  
MEUVILLY-PLAISANCE

### 3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit 1 oui  non  
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels appliqué par anticipation 1 oui non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé 1 oui non

<sup>1</sup> si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation	crue torrentielle	mouvements de terrain <input checked="" type="checkbox"/>	avalanches
sécheresse	cyclone	remontée de nappe	feux de forêt
séisme	volcan	autres	

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels 2 oui non   
<sup>2</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui non

### 4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit 3 oui non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation 3 oui non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé 3 oui non

<sup>3</sup> si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers 4 oui non   
<sup>4</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

### 5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé 5 oui non   
<sup>5</sup> si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui non   
 extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques 6 oui non   
<sup>6</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui non

### 6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1   
 forte moyenne modérée faible très faible

### 7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

## vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

### 8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile

Nom

MASON WAN FENG

Prénom

### 9. Acquéreur - Locataire

Commune de Neuilly Plaisance

### 10. Lieu / Date

à

Neuilly Plaisance

le

10 juin 2016

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

# Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

## Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

## Quand ?

- L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

## Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

## Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
  - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
  - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
  1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
  2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
  3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
  4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
  - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
  - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
  - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

## Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

## Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

## Comment remplir l'état des risques ?

- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

## La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques...pour en savoir plus,  
consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)

## Commune de NEUILLY-PLAISANCE

Informations sur les risques naturels et technologiques  
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

### 1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 2011/3353 du 30/12/11 mis à jour le

### 2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [ PPRn ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n  oui  non

approuvé	date 15 novembre 2010	aléa Inondation
prescrit	date 23 juillet 2001	aléa Mouvements de terrain dus Au retrait-gonflement des argiles
prescrit	date 22 décembre 2004	aléa Mouvements de terrain

Les documents de référence sont :

PPR inondation de la Marne approuvé	Consultable sur Internet	<input checked="" type="checkbox"/>
Carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles ( 1/50 000 <sup>ème</sup> )	Consultable sur Internet	<input checked="" type="checkbox"/>
Cartographie de la zone d'étude (anciennes carrières, dissolution du gypse)		<input checked="" type="checkbox"/>

### 3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [ PPR t ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t  oui  non

Les documents de référence sont :

### 4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

	Forte	Moyenne	Modérée	Faible	Très faible
La commune est située dans une zone de sismicité	zone 5	zone 4	zone 3	zone 2	Zone 1 <input checked="" type="checkbox"/>

## pièces jointes

### 5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Extrait au 1/20 000<sup>ème</sup> de la carte des aléas du PPR Inondation de la Marne approuvé

(pour toute localisation précise, il est recommandé de consulter la carte des aléas au 1/5 000<sup>ème</sup> figurant dans le dossier du PPR approuvé)

Extrait au 1/20 000<sup>ème</sup> de la carte réglementaire du PPR Inondation de la Marne approuvé

(pour toute localisation précise, il est recommandé de consulter la carte réglementaire au 1/5 000<sup>ème</sup> figurant dans le dossier du PPR approuvé)

Extrait au 1/100 000<sup>ème</sup> de la carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles

(pour toute localisation précise, il est recommandé de consulter la carte des aléas au 1/50 000<sup>ème</sup>)

Cartographie de la zone d'étude (anciennes carrières, dissolution du gypse)

### 6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail [www.prim.net](http://www.prim.net) dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date décembre 2011

Le préfet de département





PRÉFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis

*Direction régionale et interdépartementale  
de l'Équipement et de l'Aménagement Île-de-France*

*Unité Territoriale Seine-Saint-Denis*

*Service Environnement et Urbanisme Réglementaire*

*Pôle Connaissance et Prévention des Risques*

**ARRETE n° 2011/3353**

relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et  
des locataires de biens immobiliers sur les risques  
naturels et technologiques majeurs situés  
sur la commune de Neuilly-Plaisance

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis  
Officier de la Légion d'honneur  
Commandeur de l'Ordre national du mérite

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;  
**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;  
**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 271-4 et L. 271-5 ;  
**Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;  
**Vu** le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;  
**Vu** le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral n° 07-3643 du 3 octobre 2007 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs situés sur la commune de Neuilly-Plaisance ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral n° 10-2696 du 15 novembre 2010 portant approbation du plan de prévention du risque d'inondation de la Marne sur le territoire des communes de Gagny, Gournay-sur-Marne, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne et Noisy-le-Grand ;

**Considérant** l'obligation d'information prévue aux I, II et III de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ;

**Sur proposition** de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis ;

## ARRETE :

### Article 1er :

Le dossier d'information annexé à l'arrêté n° 07-3643 du 3 octobre 2007 susvisé est modifié. Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de Neuilly-Plaisance sont mis à jour dans le dossier d'information annexé au présent arrêté.

### Article 2 :

Ce dossier comprend :

- une fiche synthétique listant les risques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés, et donnant des indications sur l'intensité des risques recensés lorsque cette dernière est connue ;
- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Ce dossier est librement consultable en mairie de Neuilly-Plaisance, à la sous-préfecture du Raincy et à la préfecture de Bobigny aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

### Article 3 :

Les informations contenues dans ce dossier sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

### Article 4 :

Une copie du présent arrêté et du dossier d'information est adressée au maire de la commune de Neuilly-Plaisance et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Neuilly-Plaisance, publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et accessible sur le site internet de la préfecture.

### Article 5 :

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis, le directeur de cabinet, le sous-préfet d'arrondissement, le directeur de l'Unité territoriale Seine-Saint-Denis de la Direction régionale et interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France et le maire de la commune de Neuilly-Plaisance sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bobigny, le

**30 DEC. 2011**

Le Préfet



Christian Lambert



Préfecture de Seine-Saint-Denis

Vu pour être annexé à  
mon arrêté n° 10-2006  
en date du 15 novembre 2010  
Le Préfet de la Seine-Saint-Denis

Service  
territorial de l'équipement  
de l'aménagement  
de Seine-Saint-Denis

# Plan de Prévention des Risques d'Inondation par débordement direct de la Marne

commune de **NEULLY-PLAISANCE**

## CARTE REGLEMENTAIRE

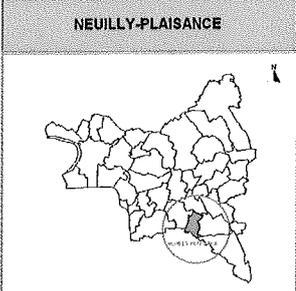
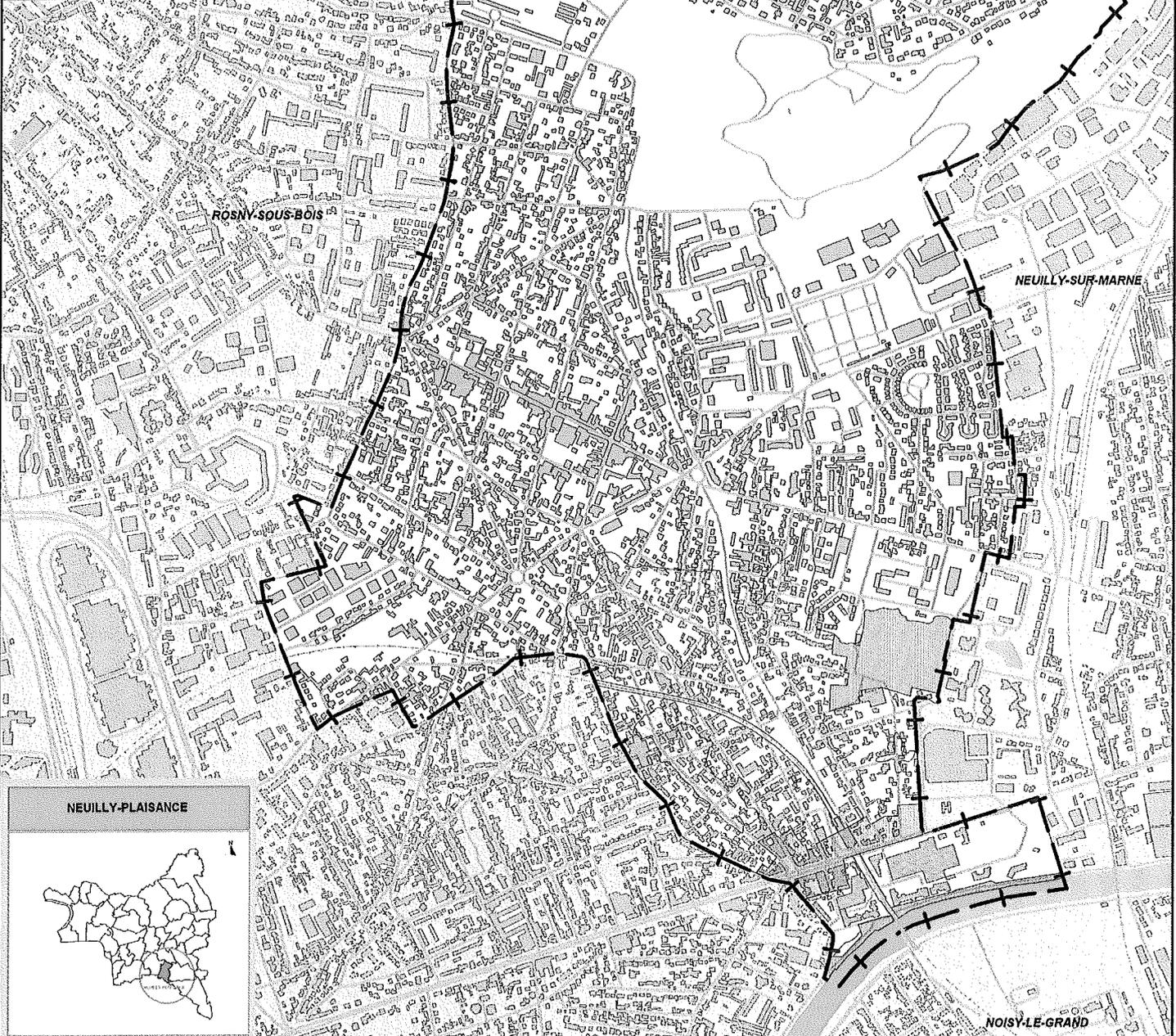
-  Zones urbaines en aléas forts et autres
-  Zones urbaines en aléas très forts
-  Centres urbains
-  Zones d'expansion de crues

— — — Limite communale

SOURCES  
BD Topo Paris - © IGN 2002

Révision : DP/EA - UT 93 (ex-DDR 93)

Ech : 1/5000







Préfecture de Seine-Saint-Denis

Service  
territorial  
de l'équipement et de l'aménagement  
de Seine-Saint-Denis

Vu pour être annexé à  
son arrêté n° 10-2009  
en date du 15 novembre 2010  
Le Préfet de la Seine-Saint-Denis

# Plan de Prévention des Risques d'Inondation par débordement direct de la Marne

commune de NEUILLY-PLAISANCE

## CARTE DES ALÉAS

-  ALEAS TRES FORTS (H > 2m)
-  ALEAS FORTS (1m < H < 2m)
-  AUTRES ALEAS (H < 1m)

Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) pour la crue de 1910

	Points kilométriques	Altitude du niveau d'eau en mètre (NGF Normal)
Limite de Commune Amont	P.K. 166,000	39.41
Limite de Commune Aval	P.K. 166,600	36.38

-  Limite communale
-  Courbe de niveau
-  Point coté (NGF normal)
-  Point kilométrique

SOURCES  
 ALÉAS : DRIFA - UT 83 (ex-FCE 65) / GEOMETRIC S.A. (Mise à jour en 10/09)  
 PHEC : DRE (ex-DRE) / DRE  
 BD Topo 1944 - © IGN 2009  
 Réalisation : DRIFA - UT 83 (ex-DDE 83)

Ech : 1/5000



NEUILLY-PLAISANCE



amont  
PK166.000

PK166.600

NOISY-LE-GRAND

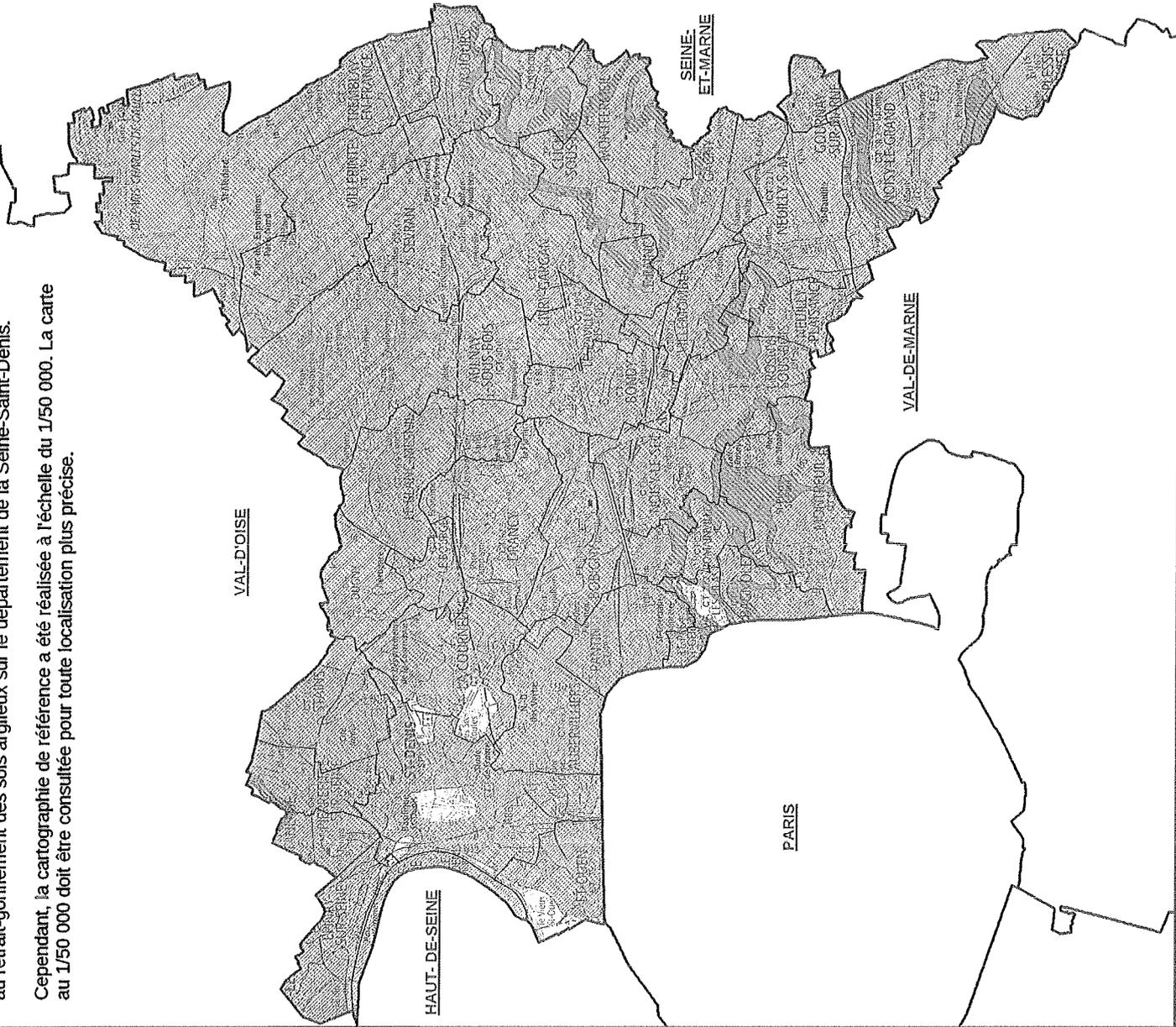


## CARTE DE L'ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

### DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

-  ALÉA FORT
-  ALÉA MOYEN
-  ALÉA FAIBLE
-  ZONE A PRIORI NON ARGILEUSE,  
non sujette au phénomène de retrait-gonflement  
sauf en cas de lentille ou de placage argileux local  
non repéré sur les cartes géologiques actuelles
-  Limites communales
-  Limites départementales

N.B. La carte ci-dessous, à l'échelle de 1/100 000, permet d'identifier les zones d'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux sur le département de la Seine-Saint-Denis. Cependant, la cartographie de référence a été réalisée à l'échelle de 1/50 000. La carte au 1/50 000 doit être consultée pour toute localisation plus précise.





Liste du matériel

- 4 mannequins
- 1 téléphone
- 1 anti-vol
- 1 caméra de surveillance
- 1 caisse
- 1 lot de présentoirs
- Divers porte-vêtements et étagères

Ainsi que l'agencement divers

ANNEXÉ à la minute  
d'un acte reçu le :

04 JUL 2016

Par le notaire soussigné.

ES CL

H.H.V



certifié conforme à l'original

le 04/07/2016





# MAISON WAN FENG

Société à responsabilité limitée

Au capital de 8 000 euros

Le siège social : 33, Avenue du Maréchal Foch, 93360 Neuilly Plaisance  
RSC Bobigny n° 482 159 464

ANNEXÉ à la minute  
d'un acte reçu le :

06 JUIN 2016  
Par le notaire soussigné.

## PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES ASSOCIES

L'an deux mille seize le 1<sup>er</sup> juin

Les associés de la société MAISON WAN FENG au capital de 8 000 € dont le siège social sis 33, Avenue du Maréchal Foch, 93360 Neuilly Plaisance, se sont réunis en assemblée générale extraordinaire au siège social sur convocation faite conformément aux statuts.

Il résulte du registre de présence qu'à cette réunion :

- Madame HE Linhua, épouse CHEN: titulaire de 50 parts sociales
- Madame ZHANG Xiumei, épouse CHEN: titulaire de 50 parts sociales

Sont présents :

Soit au total : 100 parts sociales sur 100 parts sociales en total.

L'assemblée générale extraordinaire, réunissant le quorum requis, peut délibérer valablement.

Madame HE Linhua, épouse CHEN, gérante et associée, préside la séance.

Le président donne lecture et rappelle l'ordre du jour de l'assemblée indiqué dans les convocations, qui comprend la question suivante :

### ORDRE DU JOUR :

1° : Donner mandat à la gérante pour signer toutes conventions dans le cadre de la cession de fonds de commerce sis 33, Avenue du Maréchal Foch, 93360 Neuilly Plaisance à la Mairie de Neuilly Plaisance au prix de 30 000 euros en ce compris 3 000 euros de mobilier.

HEL

Z X



## PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée, après avoir discuté l'opportunité actuelle d'une cession du fonds de commerce exploité au 33, Avenue du Maréchal Foch, 93360 Neuilly Plaisance, donne mandat entier à la gérante pour signer toutes conventions en ce sens avec la Mairie de Neuilly Plaisance au prix de 30 000 euros en ce compris 3 000 euros de mobilier, étant précisé que les frais notariés de rédaction d'acte seront pris en charge par la mairie de Neuilly Plaisance.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès verbal qui après lecture a été signé par tous les associés et la gérante.

-Madame HE Linhua, épouse CHEN



-Madame ZHANG Xiumei, épouse CHEN

张

copie certifiée conforme à l'original  
par la Gérante le 4/07/2016





# PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE DE FONDS DE COMMERCE

ANNEXÉ à la minute  
d'un acte reçu le

04 JUL. 2016

Par le notaire soussigné.

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

-La société MAISON WAN FENG, SARL au capital de 8 000 euros dont le siège est situé au 33, Avenue du Maréchal Foch, 93360 NEUILLY PLAISANCE

Ladite société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le n°482 159 464

Représentée par Madame HE Linhua, épouse CHEN, née le 22 juin 1963 à Zhejiang, Chine, de nationalité chinoise, demeurant au 22, rue Pépin, 93100 Montreuil, en qualité de gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après désignée aux présentes « le Promettant »

D'une part

Madame YUAN Hai Hong, épouse VANDENABEELE, née le 26 juillet 1970 à Shengzhou, Chine, de nationalité française, demeurant au 3, Villa Emmanuel Frémiet, 78990 Élancourt,

Et Madame TANG Sophie, née le 17 mai 1976 à KRATIE, de nationalité française, demeurant au 12, Allée des Lys, 78990 Elancourt

Agissant au nom et pour le compte d'une société en cours de formation au capital de 8000 euros dont le siège est sis 33, Avenue du Maréchal Foch, 93360 NEUILLY PLAISANCE.

Ci-après désignée aux présents « le Bénéficiaire »

D'autre part,

**Lesquels ont fait, préalablement aux présentes conventions, les déclarations suivantes :**

Les soussignés déclarent que leur volonté expresse est que le transfert de la propriété du fonds de commerce ci-après désigné est subordonné:

- 1° à la signature de l'acte de vente projetée.
- 2° au versement entre les mains du séquestre ci-après désigné du prix payé comptant
- 3° au versement du montant des droits d'enregistrement, des frais et honoraires de l'acte de vente, entre les mains de son rédacteur.

Par les présentes, la société MAISON WAN FENG promet de vendre au Bénéficiaire, qui accepte et s'engage à acquérir, le fonds de commerce dont la désignation suit.

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

CL

H.H.V.  
TS



## Article 1 – Désignation

Le fonds de commerce de «Commerce de maroquinerie, prêt-à-porter, cadeaux, articles de parfumerie, de ménage, souvenirs» sis et exploité au 33, Avenue du Maréchal Foch, 93360 NEUILLY PLAISANCE, dont est propriétaire le Promettant, pour l'exercice duquel celui-ci est immatriculé au RCS de Bobigny sous le numéro 482 159 464, identifiant SIRET de l'établissement est 482 159 464 00015, code APE 4772B, l'enseigne étant « MAISON WAN FENG».

Ledit fonds de commerce est composé notamment de :

1. l'enseigne « MAISON WAN FENG», le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attaché ;
2. le matériel, le mobilier commercial et les ustensiles servant à son exploitation, ainsi que les agencements et installations, suivant inventaire contradictoirement dressé entre les parties, annexé aux présentes, cet inventaire étant énonciatif et non limitatif ;
3. le droit au bail pour le temps restant à courir des lieux où est exploité le fonds de commerce ci-dessus désigné tel qu'il est décrit ci-après ;
4. le droit à la jouissance de la ligne téléphonique dont le numéro d'appel est 01 43 00 12 11, sous réserve de l'agrément de l'opérateur téléphonique.

## Article 2 – Enonciation du droit au bail

### 1° Désignation

Le droit au bail des locaux dans lequel est exploité le fonds de commerce à céder résulte d'un acte SSP en date aux Lilas du 7 mars 2013, aux termes duquel la SCI DU 14 BIS, AVENUE GABRIEL PERI, société civile immobilière au capital de 3048,98 euros, dont le siège social est sis : 14 Bis, Avenue Gabriel Péri, 93400 SAINT OUEN, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro D 324 973 197, propriétaire, a fait bail et donné à loyer, à la société MAISON WAN FENG, les locaux ci-après désignés :

Dans un immeuble sis 33, Avenue du Maréchal Foch, 93360 NEUILLY PLAISANCE :

- au rez-de-chaussée : une boutique avec arrière boutique.
- au 1<sup>er</sup> étage : un logement composé d'une entrée, 3 pièces et salle de bail.
- une cave sous le magasin.

### 2° Durée

Ledit bail a été consenti et accepté pour une durée de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

### 3° Destination

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif :

OL H.H.V.  
TS



Maroquinerie, prêt-à-porter, cadeaux, articles de parfumerie, articles de ménage, souvenirs.

#### 4° Loyer, charges et révision du loyer

Ledit bail a été consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel en principal de 15240 € hors taxes et hors charges, soit 1270 € HT par mois.

Le preneur remboursera la moitié de la taxe foncière.

Le preneur remboursera en outre, le montant des charges qui sont fixées forfaitairement à 5% du montant du loyer, soit 63 euros par mois et seront augmentées en fonction de la révision du loyer.

Le loyer est payable au Siège du bailleur par mois et d'avance, par virement bancaire le 1<sup>er</sup> jour du mois au plus tard.

Le loyer de base est révisable tous les 3 ans et sera indexé sur l'Indice National du Coût de la Construction.

L'indice de base est l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, soit 1648.

En tout état de cause, le jeu de la révision du loyer de base ne pourra, en aucun cas, avoir pour effet de ramener le loyer à un montant inférieur au loyer de base.

Le loyer n'est pas assujetti à la TVA.

Le loyer mensuel actuel est de 1270 euros, provisions sur charges : 63 euros.

Le mandataire actuel du bailleur est GARNIER GESTION, 273, Rue des Pyrénées, 75020 Paris.

#### 5° Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie représente 3 mois de loyer en principal.

Le dépôt de garantie actuel est de 3810 euros.

#### 6° Cession

Toute cession du bail est interdite, sauf à l'acquéreur du fonds de commerce du preneur.

Dans ce cas, le preneur restera garant et caution solidaire du reste de toutes les clauses et conditions du bail. Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le bailleur dûment appelé. Il sera remis au Bailleur sans frais pour lui, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions pour lui servir de titre exécutoire.

CL  
H.H.V  
TS



En cas de cession de fonds ou de droit au bail, le montant de prix de cession devra être communiqué par lettre recommandée avec A.R. au bailleur avec les principales conditions de cession, notamment :

- l'identité de l'acquéreur,
- le prix,
- le mode de paiement,
- le stock cédé et les contrats de travail en cours.

Le Bailleur pourra se substituer à l'acquéreur aux mêmes clauses et conditions, et devra en aviser le preneur ou son représentant par lettre recommandée avec A.R. , dans le délai d'un mois de la première notification.

En cas de substitution, la vente devra être réalisée dans le délai de deux mois de l'acceptation du bailleur de la notification du projet de cession.

Ce bail a été consenti et accepté sous diverses autres charges, clauses et conditions que les parties dispensent le rédacteur des présentes de rapporter ici plus amplement, le bénéficiaire déclarant d'avoir reçu une copie de cet acte.

### **Article 3 – Origine du fonds de commerce**

Le fonds de commerce objet des présentes appartient à la société MAISON WAN FENG pour l'avoir acquis de la société CENTRAL STORE, aux termes d'un acte SSP en date à Paris du 21 avril 2005, enregistré le 21 avril 2005 bordereau n°2005/150, case n°7, moyennant le prix de 55 000 euros s'appliquant aux éléments incorporels pour 45 000 euros et aux éléments corporels pour 10 000 euros.

Le fonds de commerce objet des présentes appartenait à la société CENTRAL STORE, pour l'avoir acquis de la société CADEAUX CUIR, aux termes d'un acte SSP en date à Paris du 1<sup>er</sup> juillet 1998, moyennant le prix de 200 000 Francs, s'appliquant aux éléments incorporels pour 195 337 francs et aux éléments corporels pour 4663 francs.  
Le fonds de commerce objet des présentes appartenait à la société CADEAUX CUIR pour l'avoir acquis de Monsieur et Madame SLAKMON, aux termes d'un acte SSP en date à Paris du 29 juillet 1988, enregistré à la recette des impôts de NEUILLY SUR MARNE le 1<sup>er</sup> août 1988, f° 100, bord. 205/3, moyennant le prix de 350 000 francs s'appliquant aux éléments incorporels pour 326 065 francs et aux éléments corporels pour 23935 francs.

### **Article 4 Déclaration du Promettant**

#### **4.1 – Sur la situation générale du fonds**

- que rien dans la situation du fonds de commerce ou sa capacité juridique n'est susceptible de constituer un obstacle à la libre transmission de ce fonds et à en assurer la possession paisible à l'acquéreur.

- qu'il n'existe aucun obstacle de son chef à la libre disposition du bien vendu, qu'il n'est pas en état de redressement, liquidation judiciaire ou cessation de paiement ni susceptible de l'être et qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites

CL H.H.V  
TS



ultérieures pour profit illicite ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens, qu'il n'est pas frappé par les mesures concernant l'assainissement des professions commerciales ou industrielles.

-qu'il a la libre disposition et la pleine propriété du dit fonds et de tous les éléments qui le composent dont aucun n'est saisi, confisqué ou susceptible de l'être.

-qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire, juridique ou autre, tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds de commerce ou sa cession.

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

-qu'à sa connaissance, l'immeuble où est exploité le fonds n'est pas en état de péril ou déclaré insalubre, situé dans une zone à urbaniser en priorité ou d'aménagement différé, ni dans un secteur de rénovation, visé par un projet d'élargissement de la rue entraînant le retrait dudit immeuble, soumis à un retrait d'alignement en cas de reconstruction.

-que toutes les installations du fonds sont actuellement en bon état de marche, le vendeur déclarant faire son affaire personnelle des vices cachés au sens des dispositions de l'article 1641 et suivant du Code Civil traitant de la garantie des défauts de la chose vendue, qui pourraient le cas échéant se révéler dans le mois de la date d'entrée en jouissance.

-aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location, n'a été délivré par le bailleur avec lequel il n'existe aucun différent de caractère locatif.

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

-qu'il n'a reçu aucune injonction ou mise en demeure d'exécution de travaux visant des prescriptions d'hygiène, de salubrité et/ou de sécurité, qui n'auraient été satisfaites à ce jour et n'est informé d'aucune mesure de coercition actuellement à l'étude.

-que les sommes restant dues par le vendeur sur les créances faisant l'objet d'inscriptions, sont inférieures au prix de vente.

-que le fonds de commerce présentement vendu n'est pas frappé d'aucun arrêté de fermeture pour infractions aux dispositions relatives au contrôle économique ou de Police.

-si les locaux ne sont pas conformes aux obligations pour permettre leurs accessibilité aux personnes handicapées, il s'engage à produire au plus tard la signature définitive de cession un dossier de demande dérogatoire auprès de la préfecture de Police et éventuellement de la mairie.

#### 4.2. – Inscriptions et privilèges

CL  
H.H.V  
TS



Le Promettant déclare que le fonds de commerce en cause n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement.

#### **4.3. – Chiffre d'affaires et résultats**

Les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation des exercices 2012, 2013, 2014 et 2015 sont les suivants :

##### CHIFFRE D'AFFAIRES

Exercice du 1<sup>er</sup>/04/2012 au 31/03/2013: 63 850 euros HT  
 Exercice du 1<sup>er</sup>/04/2013 au 31/03/2014: 49 256 euros HT  
 Exercice du 1<sup>er</sup>/04/2014 au 31/03/2015: 47 113 euros HT  
 Exercice du 01/04/2015 au 30/09/2015 : 16 010 euros HT

##### RESULTATS

Exercice du 1<sup>er</sup>/04/2012 au 31/03/2013: -9 907 euros HT  
 Exercice du 1<sup>er</sup>/04/2013 au 31/03/2014: -8 743 euros HT  
 Exercice du 1<sup>er</sup>/04/2014 au 31/03/2015: -8 817 euros HT  
 Exercice du 01/04/2015 au 30/09/2015 : en perte

Ces chiffres ont été fournis par le promettant sous la seule responsabilité et tant le promettant que le bénéficiaire déchargent le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard.

Le bénéficiaire déclare dispenser expressément le rédacteur des présentes de l'énonciation précise et exacte tant du chiffre d'affaires que des bénéfices de la période en cours, déclarant se contenter des renseignements qui précèdent pour s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds vendu, et ainsi renoncer dès à présent à toutes réclamations de ce chef envers le promettant.

Les parties déclarent décharger le rédacteur des présentes de toute responsabilité à ce sujet à leur égard.

#### **Article 5 – Déclaration du Bénéficiaire**

Le Bénéficiaire déclare en ce qui le concerne :

- qu'il a examiné à sa convenance les locaux, les installations, les équipements et matériels garnissant le fonds de commerce, ainsi que les bilans et comptes de résultat du propriétaire actuel dudit fonds se référant aux trois dernières années.
- qu'il a pu apprécier la capacité commerciale du fonds de commerce
- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à l'acquisition du Fonds, qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles.

CL H.H.V  
TS



- Qu'il n'est ou n'a jamais été en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire ou de cessation des paiements, interdit bancaire, et plus généralement n'être frappé d'aucune incapacité d'exercer le commerce objet des présentes.
- Qu'il a connu les conditions d'exploitation du fonds de commerce objet des présents les ayant examinées en vue de l'achat du fonds, et a pris connaissance du Bail et de ses conditions.

#### **Article 6 – Propriété et jouissance**

Le Bénéficiaire sera propriétaire et aura la jouissance du fonds cédé à compter du jour de la signature de l'acte définitif de vente.

#### **Article 7 – Charges et conditions de la vente**

La présente promesse de cession du fonds de commerce sera consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir.

##### 1° En ce qui concerne le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire est tenu :

1. de prendre le fonds de commerce avec les éléments en dépendant, dans l'état où le tout se trouve actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnisation ou diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, hormis les manquants matériels ;
2. d'acquitter à partir de son entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels le fonds présentement vendu pourra être assujéti, le tout de manière que le vendeur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet ; la CFE et la taxe de voirie seront supportées prorata temporis ;
3. de payer tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites y compris le cas échéant, le coût des significations à faire aux propriétaires en vertu de l'article 1690 du Code civil, sauf la mainlevée éventuelle des gages et nantissements concernant le fonds vendu qui sera supportée par le vendeur qui s'y engage ;
4. de continuer toutes les polices d'assurance en cours et les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, et d'acquitter les primes et redevances et de faire à ses frais tous transferts et avenants, et ce, en conformité avec les clauses du bail des locaux du fonds d'exploitation cédé ;
5. de satisfaire à toutes les charges de ville et de police, dont pareille exploitation est tenue, de telle sorte que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet ;

H.H.V

CL TS



6. d'exécuter aux lieu et place du vendeur à partir de l'entrée en jouissance, toutes les charges et conditions du bail sus-énoncé et de payer exactement les loyers de manière qu'il ne puisse être exercé aucun recours contre le cédant ;
7. de rembourser au vendeur les loyers, taxes et charges payés d'avance ; quand bien même ces impositions et charges seraient encore établies au nom du vendeur, concernant la CFE et la taxe de voirie, l'acquéreur remboursera au vendeur au prorata temporis le montant desdites taxes ;
8. de recevoir à partir du jour de l'entrée en jouissance, la correspondance adressée au nom du vendeur au siège du fonds vendu, mais de remettre à ce dernier sa correspondance personnelle et ce, sans délai.

## 2° En ce qui concerne le Promettant

Le Promettant est tenu :

1. de garantir dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, le chiffre d'affaires et les bénéfices commerciaux pour les trois dernières années ;
2. de mettre à la disposition de l'acquéreur pendant les trois années à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les livres de comptabilité relatifs à l'exploitation des trois dernières années ;
3. de régler, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits sur le fonds de commerce l'objet des présentes, l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, de supporter s'il y a lieu les frais de purge, et d'obtenir à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans les deux mois de l'acte définitif et les certificats de radiation correspondant dans les meilleurs délais.
4. de remettre à l'acquéreur tous les titres de propriété, les polices d'assurance, et généralement, tous les actes et documents en sa possession concernant le fonds de commerce objet de la présente cession ;
5. de rembourser à l'acquéreur toutes charges que celui-ci viendrait à payer, afférentes à une période antérieure à l'entrée en jouissance ;
6. de signer tous avenants de transfert des contrats et polices, notamment la police d'assurance, existant actuellement et, notamment, de prêter son concours pour que le droit aux abonnements téléphoniques profite à son successeur ;
7. de remettre les clés, de libérer et faire libérer de tous les objets encombrants non affectés à l'exploitation des locaux où est exploité le fonds dont il s'agit pour le jour de la prise de possession ainsi que ses annexes ;
8. de faire son affaire personnelle de la résiliation, à ses frais, de tous contrats de fournitures de marchandises ou prestations de services qui pourraient exister concernant le fonds vendu, l'acquéreur ne s'obligeant à reprendre que les contrats expressément acceptés par lui ;

CL H.H.V  
TS



9. de régler les frais et honoraires dus au séquestre du prix, de supporter en sus les honoraires de répartition, ainsi que les frais éventuels de mainlevées, radiations et consignations ;
10. de rester garant et caution solidaire du reste de toutes les clauses et conditions du bail

#### **Article 8 – Prix de vente**

La présente promesse est consentie et acceptée, pour le cas où elle se réaliserait, moyennant le prix principal de **30 000 € (trente mille euros)** s'appliquant :

Aux éléments incorporels :	27 000 euros
Aux éléments corporels	3 000 euros
soit au total	<hr/> 30 000 euros

Payable comptant à la signature de l'acte définitif.

#### **Article 9 – Dépôt de garantie**

Si la cession se réalise, le Bénéficiaire versera au Cédant, le jour de la signature de l'acte définitif de cession, la somme équivalente de dépôt de garantie.

#### **Article 10 – Marchandises**

La cession de fonds de commerce comprendra une reprise de marchandises et stocks dont la valeur ne devra pas dépasser la somme de 8 000 euros HT le jour de la signature de l'acte de cession définitif, payable à terme par 6 mensualités à compter du jour de la signature de l'acte de cession.

#### **Article 11 – Personnel**

Le Promettant déclare qu'aucun personnel ne sera affecté audit fonds de commerce à la date de la cession définitive.

Le Cédant sera son affaire personnelle des autres salariés et en assumera toutes les charges financières qui seront la suite ou la conséquence de la cessation de leurs fonctions, préalablement à la cession, conformément aux réglementations en vigueur.

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions des articles L1234-7, L.1234-10 et L.1234-12, L.1224-1 et L.1224-2 et suivant du code du travail qui obligent à reprendre l'intégralité du personnel employé dans le fonds présentement vendu.

Les parties donnent pleine et entière décharge au rédacteur des présentes qui a rappelé les dispositions de les L1234-7, L.1234-10 et L.1234-12, L.1224-1 et L.1224-2 et suivant du code de travail, de toutes les conséquences pouvant éventuellement résulter d'une contestation de l'absence de continuation du contrat de travail d'un salarié.

CL      H.H.V  
TS



**Article 12 - Clause de non concurrence**

Le Promettant s'engage à ne pas exploiter, directement ou indirectement, par voie de création ou pour toute autre manière, aucun fonds de commerce susceptible de faire concurrence au fonds vendu pendant 5 années à compter du jour de l'entrée en jouissance, dans un rayon de 50 000 mètres à vol d'oiseau.

**Article 13 – Durée de la promesse**

La présente promesse est consentie pour une durée qui expirera le 4 avril 2016.

**Article 14 – Conditions suspensives**

De convention expresse entre les parties, sans laquelle ces derniers n'auraient pas contracté, la présente convention est dans son entier soumise aux conditions suspensives suivantes :

- 1. Infériorité du total des dettes inscrites et superprivilégiées par rapport au prix prévu,
- 2. Que les renseignements d'urbanisme ne révèlent pas de contraintes ni de servitudes pouvant empêcher ou restreindre la libre exploitation du fonds dont s'agit dans les locaux où il se trouve,
- 3. Que le titulaire de droit de préemption renonce à l'exercer,
- 4. Que le bailleur renonce à exercer son droit de préférence sur la cession projetée,
- 5. Obtention par le Bénéficiaire d'un ou plusieurs prêts bancaires d'un montant total de 30 000 €, destiné à financer partiellement l'acquisition du fonds de commerce, moyennant un taux maximum d'intérêts de 4,0% l'an, hors assurance sur 7 ans.

La condition suspensive relative au crédit devra être levée au plus tard le 4 mars 2016.

Les autres conditions suspensives devront être levées au plus tard le 31 mars 2016.

En cas de réalisation des conditions suspensives, l'acte de cession de fonds de commerce sera signé au plus tard le 4 avril 2016.

**Article 15 – Indemnité d'immobilisation**

En considération de la présente promesse, le Bénéficiaire verse ce jour la somme de **trois mille euros (3 000€)** à l'ordre de CARPA, entre les mains de Maître Qing Lan LI, avocat à la Cour, au 11, Rue Béranger, 75003 Paris.

Cette somme s'imputera en cas de réalisation sur le prix convenu. Par contre, si pour une raison quelconque imputable au Bénéficiaire si la vente ne se réalisait pas à la date convenue, cette somme resterait acquise au Promettant à titre forfaitaire.

CL H.H.V  
TS



Par contre si le Promettant ne donne pas suite à cette vente il sera redevable de la même indemnité forfaitaire.

#### **Article 16 – Décharge affirmation de sincérité**

Les parties donnent décharge pur et simple entières et définitives aux rédacteurs de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs seules déclarations, sans que ces derniers soient intervenus entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte et, affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du C.G.I. que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Les parties donnent leur accord au non enregistrement du présent acte.

#### **Article 17 – Frais et honoraires**

Les frais et honoraires des présents ainsi que ceux qui seront la conséquence exclusive restent à la charge du bénéficiaire qui s'y oblige.

Les frais et honoraires du séquestre du prix de vente, ainsi que ceux éventuels de demande et de mainlevées, radiations et inscriptions s'il y a lieu ainsi que tous autres frais occasionnés resteront à la charge exclusive du Promettant qui s'y oblige.

#### **Article 18 – Clause attribution et juridiction**

Pour les contestations pouvant s'élever au sujet de la présente cession attribution et juridiction est faite au seul Tribunal de Commerce du lieu où se trouve le fonds.

#### **Article 19- Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif indiqué en tête des présentes.

#### **Article 20– Intégralité de l'accord**

La présente promesse exprime des intentions et l'intégralité de l'accord des parties à l'égard de ce qui en est l'objet. Elle annule et remplace tout accord, convention ou engagement, écrit ou verbal, préalablement intervenu entre les parties sur le même objet.

Fait à Paris, le 3 janvier 2016, en trois originaux

Le Promettant



Le Bénéficiaire



H.H.U.



Liste du matériel

4 mannequins  
1 téléphone  
1 anti-vol  
1 caméra de surveillance  
1 caisse  
1 lot de présentoirs  
Divers porte-vêtements et étagères

Ainsi que l'agencement divers

CL TS





CREDIT AGRICOLE  
ILE DE FRANCE

Payer contre ce chèque non endossable, sauf au profit. Titre bancaire ou d'un établissement assimilé

à usage  
exclusivement  
en euros



mille Cinq Cent Euros

CARPA

€ 1500,00

Payable en France  
13 PL DU SANCERR  
78310 MAUREPAS  
TEL : 01 30 51 20 63

M. VANDENABEELE WILLIAM  
OU MME VANDENABEELE YUAN  
3 VILLA EMMANUEL FREMIET  
78990 ELANCOURT

Fait à Paris  
Le 03/01/15

N° de compte 00839793001

8769661

N° du chèque

*[Signature]* (02)

8769661 00780192069084 000839793001

0286526078010278908  
937511159406

Crédit Mutuel

151402010001940310401G

CREDIT MUTUEL RAMBOUILLET

Payer contre ce chèque en euros € non endossable sauf au profit d'un établissement bancaire ou assimilé

mille Cinq Cent Euros  
Somme en toutes lettres

à CARPA

€ 1500,00

A Paris  
LE 3-01-16

Payable en France  
CREDIT MUTUEL RAMBOUILLET  
95 RUE D'ANGVILLER  
78511 RAMBOUILLET CEDEX  
TEL 08-20-83-40-81

chèque n°: 0286526  
10278 37473 00011159406  
MLE SOPHIE TANG

12 ALLEE DES LYS  
78990 ELANCOURT

Signature

*[Signature]*

(15)

0286526 00780192069084 000839793001



15140201000494 0310490 D A3

CREDIT MUTUEL RAMBOUILLET

Payez contre ce chèque en euros € *Quatre cent cinquante* Somme en toutes lettres  
non endossable sauf au profit d'un établissement bancaire ou assimilé

à *Mme Li*

Payable en France  
CREDIT MUTUEL RAMBOUILLET  
95 RUE D'ANGIVILLER  
78511 RAMBOUILLET CEDEX  
TEL 08-20-83-40-81

chèque n°: 0286527  
10278 37473 00011159406  
MLE SOPHIE TANG

12 ALLEE DES LYS  
78990 ELANCOURT

€ 450,00

A *Paris*  
LE *3-01-16*

Signature  (81)

ID - 0015 - HEE 0105



Payez contre ce chèque non endossable, sauf au profit d'une banque ou d'un établissement assimilé

*Quatre cent cinquante Euros*

à *M. Li*

Payable en France  
13 PL DU SANCERR  
78310 MAUREPAS  
TEL : 01 30 51 20 63

M. VANDENABEELE WILLIAM  
OU MME VANDENABEELE YUAN  
3 VILLA EMMANUEL FREMIET  
78990 ELANCOURT

N° de compte 00839793001

8769662

N° du chèque

à rédiger  
exclusivement  
en euros

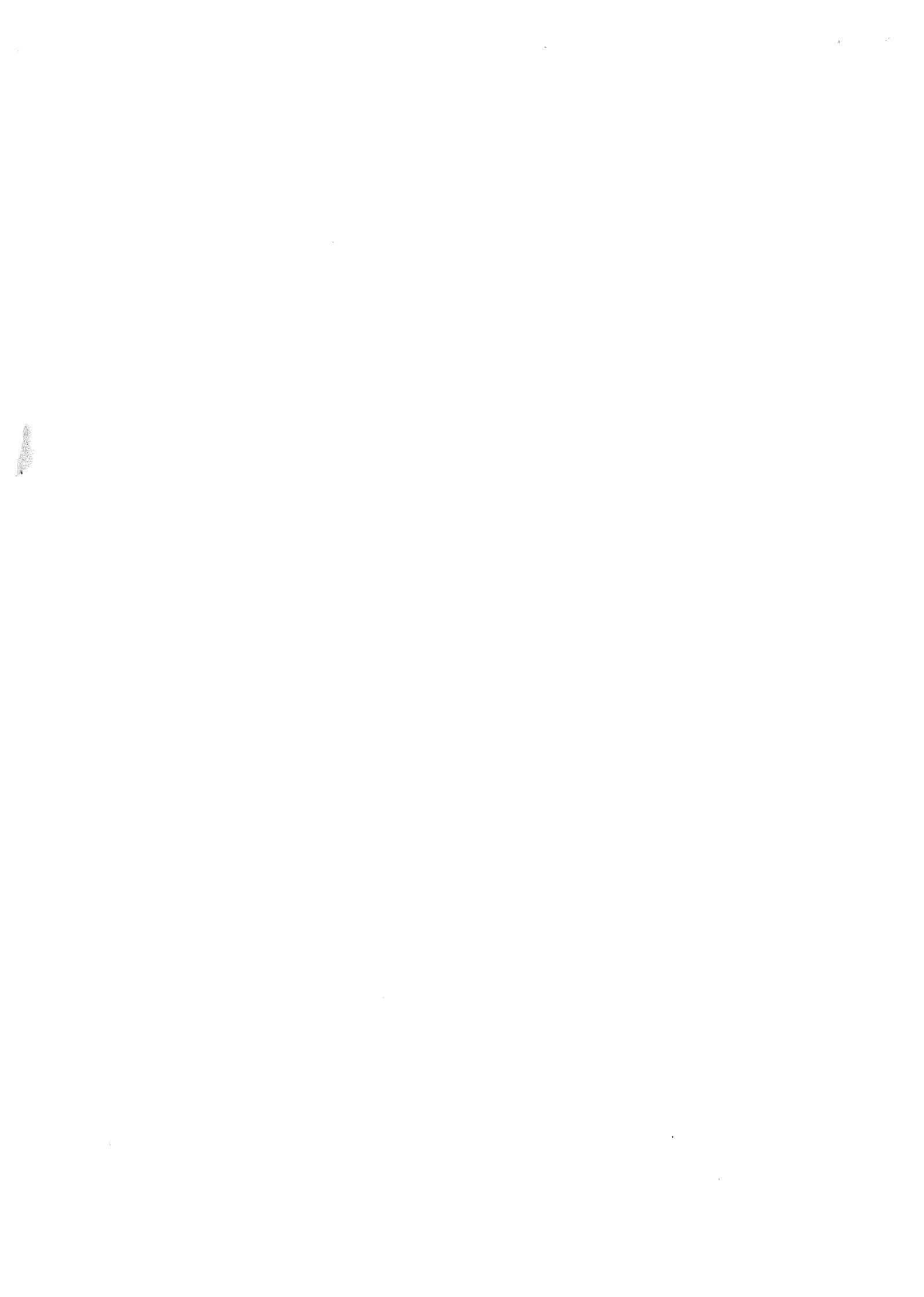


€ 450,00

Fait à *Paris*  
Le *03/01/16*

 (68)





R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E  
M A I R I E D E N E U I L L Y - P L A I S A N C E  
L I B E R T É - É G A L I T É - F R A T E R N I T É

~~ANNEXÉ à la minute  
d'un acte reçu le :~~

04 JUL. 2016

Par le notaire soussigné.

Références :  
FM/CB

**ATTESTATION DE NON RECOURS ET DE NON  
RETRAIT**

Je soussigné, Christian DEMUYNCK, Maire de la ville de Neuilly-Plaisance, atteste qu'aucun recours administratif ou contentieux, ni déféré préfectoral n'a été reçu à ce jour en Mairie contre la décision municipale n°2016-55 du 29 mars 2016, sur l'exercice du droit de préemption sur le fonds de commerce sis 33 avenue du Maréchal Foch à NEUILLY-PLAISANCE.

Fait à Neuilly-Plaisance, le 20 juin 2016

Christian DEMUYNCK

Maire



Pour le Maire,  
L'Adjoint

6 rue du Général de Gaulle  
93360 Neuilly-Plaisance  
Tél : 01 43 00 96 16  
Fax : 01 43 00 42 80  
Courriel :  
[contact@mairie-neuillyplaisance.com](mailto:contact@mairie-neuillyplaisance.com)

(Tous les courriers doivent être  
adressés impersonnellement à  
Monsieur le Maire)

100

100

100

100

100





**3 - Description du bien (suite)****3.3 - Désignation du fonds artisanal, du fonds de commerce ou du bail commercial**

- Bien à usage uniquement commercial ou artisanal
- Bien comportant un local accessoire d'habitation
- Bien comportant d'autres locaux annexes (entrepôts, ateliers, etc.)
- Préciser la composition de ces autres locaux :

**3.4 - S'il s'agit d'un bail commercial :**

Date de signature du bail : 07 03 2013

Montant du loyer : 15240€/an

**4 - Modalité de la cession**Vente amiable  Adjudication  Prix de vente ou évaluation (en lettres et chiffres) : Trente mille Euros

En cas d'adjudication, précisez la date et les modalités de la vente : (30000€)

Modalités de paiement : Comptant à la signature de l'acte authentique  À terme  , précisezPaiement en nature 

- ) Désignation de la contrepartie de l'aliénation :
- ) Évaluation de la contrepartie :

Autre : échange, apport en société...  , précisez**5 - Le(s) soussigné(s) déclare(nt) que le déclarant nommé à la rubrique 2 :**

- Demande au titulaire du droit de préemption d'acquérir le bien désigné à la rubrique 3
- A recherché et trouvé un acquéreur disposé à acheter le bien désigné à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

**6 - Mandataire (à remplir et le signataire n'est pas le propriétaire ou le titulaire du bail)**Madame  Monsieur 

Nom : LI Prénom : Qing Lan

Qualité : Avocat

Adresse : Numéro : 11 Voie : rue Brémanger

Lieu-dit : Localité :

Code postal : 75003 BP : Cedex : Téléphone :

Adresse électronique : paris liqinglan@yahoo.fr

**7 - Notification des décisions du titulaire du droit de préemption**

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

À l'adresse du propriétaire ou du titulaire du bail désigné à la rubrique 1 À l'adresse du mandataire désigné à la rubrique 6 

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption seront notifiées au bailleur en cas de déclaration de cession d'un bail commercial.

**8 - Observations éventuelles****9 - Date**

05 02 2016

**Signature**



R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E  
M A I R I E D E N E U I L L Y - P L A I S A N C E

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

SERVICE DE L'URBANISME

ANNEXÉ à la minute  
d'un acte reçu le :

06 JUL 2016  
Par le notaire soussigné.

LE MAIRE

DECISION MUNICIPALE N° 2016 55

CHRISTIAN DEMUYNCK

**OBJET :** Exercice du droit de préemption sur le fonds de commerce sis au 33, avenue du Maréchal Foch à Neuilly-Plaisance

Prise en application d'une délibération du conseil municipal n° 2014-04-30 du 9 avril 2014, donnant délégation d'attributions à Monsieur le Maire dans les matières définies par les articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire de la commune de Neuilly-Plaisance,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le budget communal ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 214-1 à L 214-3, L213-4 à L213-7 et ses articles R 214-1 à R 214-16;
- Vu le code de commerce, notamment ses articles L 141-1 à L 141-22 et L 145-1 à L 145-60 ;
- Vu la délibération du conseil municipal du 30 juin 2008 approuvant l'instauration du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux dans des périmètres de sauvegarde correspondant à certains secteurs du territoire communal ;
- Vu la déclaration de cession de fonds de commerce reçue en Mairie le 8 février 2016 émanant du cabinet XIE et LI Associés, Avocats, concernant la cession par la SARL Maison WAN FENG du fonds de commerce « Maroquinerie, prêt à porter, cadeaux, articles de parfumerie, de ménage » sis au 33, avenue du Maréchal Foch,
- Vu le prix de cession de ce fonds formulé dans la déclaration de cession, soit 30.000 euros (trente mille euros),

6 rue du Général de Gaulle  
93360 Neuilly-Plaisance  
Tél : 01 43 00 96 16  
Fax : 01 43 00 42 80  
Courriel :

[contact@mairie-neuillyplaisance.com](mailto:contact@mairie-neuillyplaisance.com)

(Tous les courriers doivent être adressés impersonnellement à Monsieur le Maire)



- Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Seine-Saint-Denis en date du 11 mars 2016 estimant que le prix de cession de 30.000 euros n'appelle pas d'observation particulière ;
- Considérant que la commune entend préserver la diversité commerciale sur les abords de l'avenue du Maréchal Foch, artère commerçante principale de la commune ;
- Considérant que la ville entend promouvoir cette diversité commerciale afin d'y implanter un autre type de commerce actuellement manquant sur le secteur,
- Considérant que l'acquisition du fonds de commerce sis au 33, avenue du Maréchal Foch permettra d'atteindre cet objectif ;

## DECIDE

- Article 1** : D'exercer le droit de préemption de la commune de Neuilly-Plaisance aux motifs ci-dessus précisés, sur le fonds de commerce situé au 33, avenue du Maréchal Foch et de l'acquérir au prix mentionné dans la déclaration de cession, soit au prix de trente mille euros (hors marchandises).
- Article 2** : Conformément à l'article R 214-9 du code de l'urbanisme, un acte constatant la cession sera dressé dans un délai de trois mois à compter de la notification de cet accord.
- Article 3** : Conformément à l'article L145-2 du code du commerce, le bail du local demeure soumis aux dispositions dudit code en matière de baux commerciaux.
- Article 4** : La dépense résultant de cette acquisition est inscrite au budget communal primitif, section investissement, sous l'imputation 71-2138.
- Article 5** : La présente décision sera transmise à Monsieur le représentant de l'Etat dans le Département, au titre du contrôle de légalité. Elle sera également notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à Cabinet XIE et LI, Avocat et mandataire du cédant, à la SARL Maison WAN FENG, cédant, ainsi qu'au bailleur, la SCI du 14 bis, avenue Gabriel Péri domiciliée 14 bis, avenue Gabriel Péri 93400 SAINT OUEN représentée par Monsieur SLAKMON Eric.



R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E  
M A I R I E D E N E U I L L Y - P L A I S A N C E  
L I B E R T É - É G A L I T É - F R A T E R N I T É

**Article 6 :** Le Tribunal Administratif de Montreuil peut être saisi d'un recours dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision.

**Article 7 :** Mademoiselle le Directeur Général des Services de la commune de Neuilly-Plaisance est chargée de l'exécution de la présente décision.

En application de l'article L 2131-1 du C.G.C.T., document transmis au Représentant de l'Etat chargé du contrôle de légalité

Le ..... 01 AVR 2016 .....  
Notifié le .....

Acte rendu exécutoire  
Monsieur le Maire



Fait en Mairie de Neuilly-Plaisance,  
Le 29 mars 2016

Christian DEMUYNCK  
Maire







223005

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA SEINE-SAINT-DENIS  
PÔLE GESTION PUBLIQUE  
DIVISION MISSIONS DOMANIALES

13 Esplanade Jean Moulin  
93009 BOBIGNY CEDEX

Affaire suivie par Monsieur MIGNAULT  
Courriel jean-noel.mignault@dgfip.finances.gouv.fr  
☎ 01 49 15 62 27  
06 64 80 69 20  
SEI N° 2016-049V0413

Bobigny, le 11 mars 2016

MAIRIE DE NEUILLY PLAISANCE

SERVICE URBANISME

6 avenue du Général DE GAULLE

93360 NEUILLY PLAISANCE

Affaire suivie par F MULLIEZ

ANNEXÉ à la minute  
d'un acte reçu le ;  
04 JUL 2016

Par le notaire soussigné.

### AVIS DE FRANCE DOMAINE

#### Valeur vénale

Code Général de la Propriété des Personnes Publiques  
(art. R1211-1/3/9/10, R3211-6 et R3221-6/8/9)

Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001

Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié

**OBJET** : Exercice éventuel du droit de préemption par la Commune de **NEUILLY PLAISANCE**

**REFERENCE** : Votre demande du 17 février 2016

Monsieur le Maire,

En réponse à votre lettre citée en référence, j'ai l'honneur de vous faire connaître, après enquête, que le prix de cession, soit 30 000,00 €, exprimé dans la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par SARL MAISON WAN FENG, relativement au fonds de commerce suivant :

**ADRESSE** : 33 avenue du Maréchal Foch

**CADASTRE** : B n° 2462

n'appelle pas d'observation particulière de ma part .

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée .

Pour le Directeur Départemental  
Des Finances Publiques

Par délégation  
L'Inspecteur

JN MIGNAULT



ANNEXÉ à la minute  
d'un acte reçu le :

07 JUL 2016

Par le notaire soussigné.

**BAIL COMMERCIAL**



**BAIL - COMMERCIAL****ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La **SCI DU 14 BIS, AVENUE GABRIEL PERI**, Société Civile Immobilière au capital de 3.048,98 Euros, dont le Siège Social est sis : 14 Bis, Avenue Gabriel Péri 93400 SAINT OUEN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY, sous le Numéro D 324 973 197,

Représentée par son Gérant **Monsieur Eric SLAKMON**, domicilié au dit Siège Social.

**CI-APRES DENOMMEE « LE BAILLEUR »**

**D'UNE PART,**

ET

La Société **MAISON WAN FENG, SARL** au capital de 8.000 Euros, dont le siège social est sis : 33, Avenue du Maréchal Foch 93360 NEUILLY PLAISANCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY, sous le numéro 482159464

Représentée par sa Gérante **Madame ZHENG, épouse SU Lizhu**, née le 17 Janvier 1969 dans la Province de Zhejiang, République Populaire de Chine, de nationalité Chinoise, titulaire d'une carte de Résident n° 7503320106 délivrée par la Préfecture de Seine Saint Denis et valable jusqu'au 12/02/2022.

**CI-APRES DENOMMEE « LE PRENEUR »**

**D'AUTRE PART.**

22. EL



**IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Selon acte sous-seing privé, à Paris, le 21 Avril 2005, la **SARL MAISON WAN FENG**, a fait l'acquisition du Fonds de Commerce de Maroquinerie, prêt à porter, cadeaux, articles de parfumerie, de ménage, souvenirs, dont le droit à jouissance résulte d'un acte sous-seing privé en date à Paris du 25 Juin 1988, aux termes duquel la **SCI DU 14 BIS AVENUE GABRIEL PERI**, a fait Bail et donné à loyer à la **SOCIETE CADEAUX CUIR**, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la **SARL MAISON WAN FENG**, divers locaux à usage commercial dépendant d'un Immeuble sis 33, Avenue du Maréchal Foch 93360 NEUILLY PLAISANCE.

Le dernier renouvellement a été consenti pour une durée de 9 années consécutives, à compter du 1<sup>er</sup> Août 1997 pour se terminer le 31 Juillet 2006.

Par les présentes, le **BAILLEUR** consent au **PRENEUR**, en renouvellement le présent Bail Commercial aux conditions suivantes.

**LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT**

Par les présentes, le **BAILLEUR**, fait Bail et donne à loyer, au **PRENEUR**, qui accepte, les lieux ci-après désignés :

**ARTICLE I - DESIGNATION**

Dans un Immeuble sis 33, Avenue du Maréchal Foch 93360 NEUILLY PLAISANCE :

- . Au rez-de-chaussée : une boutique avec arrière boutique.
- . Au 1<sup>er</sup> étage : un logement composé d'une entrée, 3 pièces et salle de bain.
- . Une cave sous le magasin.

Tels que lesdits locaux existent sans aucune exception ni réserve, le **PRENEUR** déclarant les connaître pour les avoir précédemment occupés.

2L ES



## ARTICLE II - DESTINATION DES LIEUX

Les lieux présentement loués sont destinés à l'usage exclusif :

Maroquinerie, Prêt-à-porter, Cadeaux, Articles de parfumerie, Articles de ménage, Souvenirs.

Le **PRENEUR** déclarant faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires prescrites par la législation en vigueur ou à venir.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

## ARTICLE III - DUREE

Le présent bail, régi par le décret du 30 septembre 1953 et les textes subséquents sur les baux commerciaux, est consenti et accepté pour une durée de neuf années à compter rétroactive du 1<sup>er</sup> Janvier 2013, avec les facultés pour le **PRENEUR** de donner congé avec préavis de six mois, à l'expiration de chaque période triennale et ce, par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'expiration de cette période de neuf années, le bail se renouvellera par périodes triennales, sauf préavis donné par l'une des parties au moins six mois avant l'expiration de chaque période.

Dans l'éventualité où le **PRENEUR** donnerait congé, comme prévu au présent article, le **BAILLEUR** aurait le droit de faire visiter, à sa convenance et pendant la période de préavis, mais en présence du **PRENEUR**, les lieux objet du présent bail et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panneau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

## ARTICLE IV - CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE

Le présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes :

1. Le **PRENEUR** prendra les lieux, objet du présent contrat dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du **BAILLEUR** aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef. Le **PRENEUR** sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.
2. Le **BAILLEUR** aura le droit de visiter, à tout moment, les lieux objet du présent contrat, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du contrat et en particulier, du bon entretien des locaux et de l'exécution par le **PRENEUR** de tous les travaux à sa charge.

Le **PRENEUR** devra aviser immédiatement le **BAILLEUR** de toute dégradation ou détérioration des lieux objet du présent contrat, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

ZL ES



3. Le **PRENEUR** jouira desdits lieux en bon père de famille, les entretiendra en bon état de réparation locative et en raison du caractère spécifique du présent contrat, effectuera en outre pendant la période d'exploitation, et à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires et tout l'entretien ordinairement à la charge d'un **BAILLEUR**, à l'exception, les réparations prévues par l'Article 606 du Code Civil. Les travaux effectués seront soumis au contrôle du **BAILLEUR**.
4. Le **PRENEUR** garnira lesdits lieux et les tiendra constamment garnis pendant toute la période d'exploitation, de meubles, matériels et marchandises, en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions et charges du présent contrat.
5. Le **PRENEUR** ne pourra faire, dans lesdits lieux, aucun percement de murs et de planchers, ni aucun changement important de distribution sans le consentement exprès et écrit du **BAILLEUR**.
6. Toutes les constructions de tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui auraient été faits ou seraient faits par le **PRENEUR** deviendront en fin d'exploitation, la propriété du **BAILLEUR** sans indemnité.
7. Le **PRENEUR** acquittera ses contributions et taxes personnelles, notamment, taxes d'habitation, taxe professionnelle et taxe voirie, et satisfera à toutes les charges de balayage, éclairage et autres, auxquelles un **PRENEUR** est ordinairement tenu, en sorte que le **BAILLEUR** ne soit jamais recherché à ce sujet.  
Il remboursera en outre, au **BAILLEUR**, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et toutes taxes présentes ou futures qui viendraient à être créées et qui pourraient être mis à la charge des locataires.
8. Le **PRENEUR** souffrira, pendant toute la période d'exploitation, l'exécution dans les locaux de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le **BAILLEUR** jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après indiqué, lors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure.
9. Le **PRENEUR** fera assurer et tiendra constamment assurés pendant la période d'exploitation, son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets mobiliers, ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui aux biens immobiliers et ce, contre les risques d'incendie, d'explosions et des dégâts des eaux.

Il devra en justifier au **PRENEUR** à chaque date anniversaire du présent bail.

Il devra, en outre, garantir ses responsabilités en tant qu'occupant vis-à-vis des tiers et des voisins, étant précisé que le contrat souscrit par le **BAILLEUR** prévoit que les assureurs renoncent à tous recours contre le **PRENEUR** en cas de dommages causés à l'immeuble du fait d'un incendie, d'une explosion et d'un dégât des eaux.  
Il est bien entendu, que le **PRENEUR** fait sienne l'assurance concernant les glaces.

A titre de réciprocité, le **PRENEUR** renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le **BAILLEUR** en cas de dommages résultant des mêmes événements pouvant être causés aux biens du **PRENEUR**.

Il est bien entendu, que si ces renonciations réciproques étaient dénoncées par les assureurs, les parties modifieraient d'un commun accord le présent texte.

Les contrats seront souscrits par le **PRENEUR** auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables. Le **PRENEUR** devra fournir une attestation de la ou lesdites compagnies, précisant que les dispositions prévues au présent contrat sont respectées et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement de la prime.

21 ES



Les garanties souscrites par le **BAILLEUR** seront soumises au **PRENEUR** qui aura la faculté de demander la majoration du montant pour lequel l'immeuble est assuré, ainsi que la souscription de toute extension aux garanties déjà prises par le **BAILLEUR** et/ou toutes nouvelles garanties.

Le **PRENEUR** s'engage à déclarer immédiatement tout sinistre au **BAILLEUR** même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

10. Pendant toute la durée du bail, le **PRENEUR** maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu à l'Article 2 et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir -**sous aucun prétexte**- employer même momentanément lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités.

Le **PRENEUR** s'oblige également à transférer au **BAILLEUR**, et au plus tard en fin de contrat, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont l'immeuble a fait ou fera l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

11. Toute cession du présent bail est interdite, sauf à l'acquéreur du fonds de commerce du **PRENEUR**.

Dans ce cas, le **PRENEUR** restera garant et caution solidaire du respect de toutes les clauses et conditions du présent contrat. Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le **BAILLEUR** dûment appelé. Il sera remis au **BAILLEUR** sans frais pour lui, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions pour lui servir de titre exécutoire.

En cas de cession de fonds ou de droit au bail, le montant de prix de cession devra être communiqué par Lettre Recommandée avec A.R. au **BAILLEUR** avec les principales conditions de la cession, notamment :

- . L'identité de l'Acquéreur,
- . Le prix,
- . Le mode de paiement,
- . Le stock cédé et les contrats de travail en cours.

Le **BAILLEUR**, pourra se substituer à l'Acquéreur aux mêmes clauses et conditions, et devra en aviser le **PRENEUR** ou son représentant par Lettre Recommandée avec A.R., dans le délai d'un mois de la première notification.

En cas de substitution, la vente devra être réalisée dans le délai de deux mois de l'acceptation du **BAILLEUR** de la notification du projet de cession.

12. Toute sous-location totale ou partielle est interdite, sauf autorisation préalable du **BAILLEUR**.

Il est précisé que dans la commune intention des parties, les locaux forment un tout indivisible. De ce fait, les sous-locataires dûment autorisés ne pourront prétendre à aucun droit direct au renouvellement, à titre de l'Article 22 du décret du 30 septembre 1953. Le **PRENEUR** restera en tout état de cause, seul redevable à l'égard du Bailleur, des loyers, charges et accessoires du présent bail.

21 RS



13. Le **PRENEUR** n'exercera aucun recours ni réclamation contre le **BAILLEUR** pour tout trouble et/ou privation de jouissance provenant de tiers et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le **BAILLEUR** le subrogeant dans ses droits à cet effet.
14. En cas de destruction partielle de l'immeuble, le **BAILLEUR** procédera à la reconstruction des locaux, le **PRENEUR** renonçant à se prévaloir de l'Article 1722 du Code Civil. En conséquence, le **PRENEUR** devra continuer à régler son loyer, dans la mesure où ces locaux ne seront pas affectés par cette destruction.

En cas de destruction totale de l'immeuble, le **BAILLEUR** s'engage à reconstruire les locaux sinistrés, ou à voter leur reconstruction en cas de copropriété (sauf accord des parties, pour y renoncer) :

- si l'indemnité versée par les assureurs au **BAILLEUR** est suffisante pour procéder à la reconstruction, le bail sera maintenu, le loyer n'étant pas dû pendant la seule période de reconstruction,
  - Si l'indemnité versée par les assureurs au **BAILLEUR** est insuffisante, le **PRENEUR** aura la faculté soit de régler la différence, le bail n'étant pas résilié, et les loyers n'étant pas dus par le **PRENEUR** durant la période de reconstruction, soit de refuser la prise en charge du complément, le bail se trouvant de ce fait purement et simplement résilié.
15. Le **PRENEUR** se conformera aux dispositions de tout document contractuel ou réglementaire applicable à l'immeuble .

Le **PRENEUR** devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **PRENEUR** devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement et supporter, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

16. La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux, objet du présent bail et de leur utilisation incombe au **PRENEUR**.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet du présent bail, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le **PRENEUR** outre le respect des obligations légales et réglementaires qui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions de l'Article 44 du décret du 31 octobre 1973 et des textes subséquents.

2L ES



Afin de vérifier les dispositions mises en oeuvre par le **PRENEUR** en matière de sécurité, le **BAILLEUR** pourra -à tout moment- pendant la durée du bail, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du **PRENEUR** ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent bail.

17. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le **PRENEUR** ne pourra rien réclamer au **BAILLEUR**, tous les droits du **PRENEUR** étant réservés contre la partie expropriante.
18. Au cas où le présent bail viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le **BAILLEUR** devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le **PRENEUR**, et au plus tard dans les 15 jours de ladite inscription.
19. Le **PRENEUR** s'engage envers le **BAILLEUR** à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière notamment fusion, transformation ou extension d'activité.
20. En cas de liquidation de biens ou de règlement judiciaire, ou en cas de décès du **PRENEUR** si celui-ci est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers, ayants droit ou représentants tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion.

#### ARTICLE V - LOYER DE BASE

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel de : **15.240 Euros H.T. (quinze mille deux cent quarante Euros H.T.)**, soit **1.270 Euros H.T. (mille deux cent soixante dix Euros H.T.)** par mois.

Le **PRENEUR** remboursera la moitié de la taxe foncière.

Le **PRENEUR**, remboursera en outre, le montant des charges qui sont fixées forfaitairement à 5% du montant du loyer, soit **63 Euros (soixante trois Euros)** par mois et seront augmentées en fonction de la révision du loyer.

Le Loyer est payable au Siège du **BAILLEUR** par mois et d'avance, par virement bancaire le 1<sup>er</sup> jour du mois au plus tard.

#### ARTICLE VI - RÉVISION DU LOYER

Le loyer de base est révisable tous les 3 ans et sera indexé sur l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques, base 100 au 4<sup>ème</sup> Trimestre 1953.

L'indice de base est l'indice du 3<sup>ème</sup> Trimestre 2012, soit : 1.648.

zL ES



En tout état de cause, le jeu de la révision du loyer de base ne pourra, en aucun cas, avoir pour effet de ramener le loyer à un montant inférieur au loyer de base.

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

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assurée par tel organisme public ou privé de statistiques, choisi par elles d'un commun accord ou, faute d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS.

#### ARTICLE VII – DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR verse, au BAILLEUR, un montant de **333,45 Euros (trois cent trente trois Euros et quarante cinq cts)**, pour former avec le montant du dépôt de garantie déjà versé, un montant total de **3.810 Euros (trois mille huit cent dix Euros)**. Cette somme, conservée par le BAILLEUR, représente le quart du loyer annuel H.T. à titre de garantie de l'exécution de toutes les charges et conditions du présent bail par le PRENEUR. Cette somme sera remboursable en fin de bail au PRENEUR après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le PRENEUR à titre de loyer, de charges ou à tout autre titre. Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts ainsi que le PRENEUR le reconnaît. Le BAILLEUR pourra demander, à chaque révision, au PRENEUR le versement de la somme complémentaire permettant de maintenir ce loyer de garantie au quart du loyer annuel H.T. tel qu'il aura été ajusté par application de l'Article VI – Révision du Loyer, ci-dessus.

#### ARTICLE VIII – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de l'exécution de l'un quelconque des dispositions énoncées au présent bail, et après un mois à compter d'une simple mise en demeure restée sans effet de payer, ou d'exécuter la disposition en souffrance, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention de se prévaloir de cette clause, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au BAILLEUR sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité, le juge des référés étant compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du PRENEUR, le tout sous réserve de dommages et intérêts.

En outre, en cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR, le BAILLEUR percevra des intérêts de retard, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure.

Ces intérêts calculés au taux de 1,25 % par mois à compter de la date d'échéance, chaque mois commencé étant considéré comme un mois entier.

#### ARTICLE IX - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges survenant dans l'interprétation ou l'exécution du présent bail, les parties conviennent de porter leur différend devant les Tribunaux de BOBIGNY.

ZL ES



**ARTICLE X – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT**  
(Article L 125-5 Code de l'Environnement)

Les lieux loués et l'ensemble immobilier sont situés dans la Commune de **NEUILLY PLAISANCE**.

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance cette Commune :

- est couverte par un Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010 dont une copie a été remise au **PRENEUR**
- est couverte par un Plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé.

Pour les travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du bail, le **PRENEUR** s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués.

Il s'oblige à procéder au contrôle et vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir, relative à la protection de l'environnement et renonce à tout recours contre le **BAILLEUR** pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter. Le **PRENEUR** renonce à cet égard à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code Civil.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autre, alors même que ces travaux ou aménagements auraient fait entre-temps accession au **BAILLEUR**, sans aucun recours contre le **BAILLEUR**.

Si les équipements et installations du **PRENEUR** devaient relever de la réglementation sur les installations classées, le **PRENEUR** s'oblige à faire les déclarations ou obtenir les autorisations nécessaires et à se conformer à toutes les exigences qui pourraient en résulter, tant au cours du bail et de ses renouvellements éventuels, qu'à l'occasion de la restitution des locaux loués.

ZL ES



ARTICLE XI - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure, ou siège social respectif.

ARTICLE XII - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le **BAILLEUR** à l'occasion des actions engagées valablement contre le **PRENEUR** pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportées par le **PRENEUR** qui s'y oblige expressément.

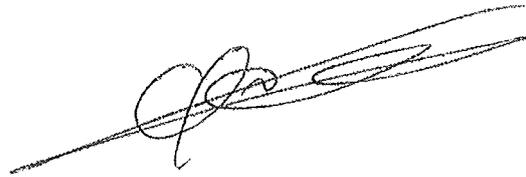
FAIT en 2 exemplaires AUX LILAS

Le 7 Mars 2013.

lu et approuvé



Lu et approuvé





IMPOSITION AUX TAXES FONCIERES

DOCUMENT FOURNI  
POUR SIMILE INFORMATION

ANNEE D'IMPOSITION : 2015

Service: CDIF DE BOBIGNY 2  
COMMUNE: 049 NEUILLY PLAISANCE  
N° COMPTE COMMUNAL: + 00698 N° FISCAL : 4762192748  
SERIE ROLE: A  
N° D'AVIS: 1593419460254 ROLE : 221  
RECOURS: TRESORERIE NEUILLY PLAISANCE

DU 14 BIS AVE GABRIEL PERI  
0112BRUE DU GEN LECLERC  
93110 ROSNY SOUS BOIS

PROPRIETES BÂTIES

PROPRIETAIRE

Adresse: 0034 AV GEORGES CLEMENCEAU

	Commune	Syndicat	Inter-co	Départ.	TSE/TSEGP/TASA**	TEOM	GEMAPI	Total
Taux	18,290 %			14,880 %	0,649 %	8,350 %		
Base	56061			56061	56061	56061		
Cotis	10251			8341	361	4681		23631

PROPRIETES NON BÂTIES

	Commune	Syndicat	Inter-co	TANB	TSE/TSEGP	CH.AGRI	GEMAPI	Total
Taux								
Base								
Cotis								
Base des dégrèvements Jeunes Agriculteurs								
Etat Coll.								
Base majoration TC Com								
Cotisation CAAA								96
Frais de gestion								
Dégrvt. Hg								
Dégrvt. JA Etat								
Dégrvt. JA Collect.								
Somme à payer								2459
11 euro(s)								13
13 euro(s)								

Date de mise en recouvrement : 31/08/2015  
Date de majoration : 15/10/2015

\*\* Les taxes spéciales comprennent la TSE Grand Paris pour  
et la taxe additionnelle spéciale annuelle Ile-de-France pour



**MAISON WAN FENG - Mme SU**

*WS*

Pour le lot : 33 avenue du Marechal Foch  
 93360 NEUILLY PLAISANCE

33 avenue du Marechal Foch  
 93360 NEUILLY PLAISANCE

Référence : 80001 / 60006 / 40006

**AVIS D'ECHEANCE**

Période du 01/11/2015 au 30/11/2015

PARIS , le 27 Octobre 2015

Madame,

Veuillez trouver ci-dessous le montant de votre loyer à nous faire parvenir pour la date indiquée ainsi que la quittance du mois précédent.

Merci de nous adresser votre règlement accompagné du coupon ci-dessous.

Désignation	Montant	Quittance du 01/10/2015 au 31/10/2015	
TF2015 SCI14B 34 CLEM WAN FENG	1 229.50 €	Loyer Octobre 2015 MAISON WAN FENG	1 270.00 €
Loyer Novembre 2015 MAISON WAN	1 270.00 €	Provisions/Charges Octobre 2015	63.00 €
Provisions/Charges Novembre 2015	63.00 €		
<b>Total à payer pour le 01/11/2015</b>	<b>2 562.50 €</b>	<b>Total quittance</b>	<b>1 333.00 €</b>

Partie correspondance :

*Emp. 2N°0901*

Partie à détacher et à joindre à votre règlement

**CLAUDE DE RESERVE** : La présente quittance annule tout reçu remis à titre d'acompte sur les sommes indiquées ci-contre. Elle ne concerne, sauf stipulation particulière, que la période visée en référence et ne présume pas du paiement des quittances antérieures. En cas de congés, d'occupation irrégulière, de révision en cours, les versements quittancés le sont à titre provisionnel et en compte ; la délivrance d'une quittance ne comporte jamais renonciation aux droits et actions du bailleur ni novation dont l'occupant puisse se prévaloir. Pour acquit



**AVIS D'IMPÔT 2015**

COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES, votée et perçue par la commune, l'EPCI et divers organismes  
TAXE ADDITIONNELLE À LA CFE POUR FRAIS DE CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE  
TAXE POUR FRAIS DE CHAMBRES DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT  
IMPOSITION FORFAITAIRE SUR LES ENTREPRISES DE RÉSEAUX perçue par la commune, l'EPCI, le département, la région ou divers organismes

SARL MAISON WAN FENG

33 AV DU MARECHAL FOCH

93360 NEUILLY PLAISANCE

Vos références		Votre situation	
Numéro fiscal :	482159464 00015	<b>MONTANT DE VOTRE IMPÔT</b>	<b>852 ₣</b>
Référence de l'avis :	1593049993192		
Identification de l'entreprise redevable : (31)		<b>MONTANT A PAYER</b>	<b>852,00 ₣</b>
N° SIRET	482159464 00015		
SARL MAISON WAN FENG			
Département :	93		
SEINE SAINT DENIS			
Commune :	049		
NEUILLY PLAISANCE			
Lieu d'imposition :	076		
33 AV DU MARECHAL FOCH			
Numéro de rôle :	092		
Établi à la date du :	08/10/2015	<b>Au plus tard le 15/12/2015</b>	
Date de mise en recouvrement :	31/10/2015		
Vos démarches			
<p>⇒ <b>Par internet</b> : <a href="http://impots.gouv.fr">impots.gouv.fr</a> pour consulter votre situation fiscale, réaliser des démarches personnalisées ou payer.</p> <p>⇒ <b>Par téléphone</b> : le <b>centre impôts service</b>, pour des renseignements généraux : 0810 Impôts (0810 46 76 87)*</p> <p>⇒ Au centre prélèvement service, pour adhérer, modifier ou obtenir des renseignements sur les prélèvements mensuel ou à l'échéance : du lundi au vendredi de 8h30 à 19h au 0 810 012 009*</p> <p>- par courriel : <a href="mailto:cps.lille@dgfip.finances.gouv.fr">cps.lille@dgfip.finances.gouv.fr</a></p> <p>- par courrier : centre prélèvement service CS 10001 59868 LILLE CEDEX 9</p> <p>⇒ <b>Sur place</b> : <b>votre centre des finances publiques</b></p> <p>SIE NEUILLY-SUR-MARNE IFU 1 5 RUE MARTYRS DE LA DEPORTATION IMPOTS BP 80 93331 NEUILLY SUR MARNE CEDEX</p> <p>Tél. : 01 49 44 28 50 Courriel : <a href="mailto:sie.neuilly-sur-marne@dgfip.finances.gouv.fr">sie.neuilly-sur-marne@dgfip.finances.gouv.fr</a></p> <p>Accueil du public : horaires d'ouverture sur <a href="http://impots.gouv.fr">impots.gouv.fr</a>, rubrique « nous contacter »</p> <p>* (coût moyen de 0,06 ₣ la minute)</p>			

Le paiement de la CFE-IFER par voie dématérialisée est obligatoire pour tous les redevables. Vous devez acquitter votre imposition par prélèvement (mensuel ou à l'échéance) ou par paiement direct en ligne (voir notice).



COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES (1)										
1	Valeur locative des biens passibles de taxe foncière	2 601	7	Base après réductions (7)	2 601					
2	Présence d'au moins un bien industriel parmi ces biens (2)	NON	8	Imposition sur la base minimum (8)	NON					
3	Le cas échéant, nombre de semaines d'activité saisonnière (3)		9	Chiffre d'affaires retenu pour la base minimum (9)	<= 100 000					
4	Réduction pour création d'établissement (4)		10	Temps partiel ou moins de 9 mois/an (10)	NON					
5	Réduction artisans et autres (5)		11	Base minimum applicable	2 098					
6	Total des réductions (6)									
Éléments de calcul (11)		Commune		Syndicats de communes		Intercommunalité (12)		Taxes spéciales d'équipement (13)		
12	Bases exonérées									
13	dont à effet sur la CVAE (14)									
14	Bases nettes	2 601						2 601		
15	Rappel taux d'imposition 2014	27,76	%							
16	Taux d'imposition 2015	27,76	%					1,77100	%	
17	Cotisation 2015	722						46		
18	Total des cotisations exonérées			19	dont l'exonération a un effet sur la CVAE (14)					
20	Total des cotisations 2015	768		21	Frais de gestion (15)			24		
22	Dégrèvement des micro-entreprises à activité commerciale situées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (16)									
23	Total de cotisation foncière des entreprises									792
<b>TAXE POUR FRAIS DE CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE</b>										
24	Base d'imposition	2 601	25	Taux 2015	2,13000	%	26	Cotisation	55	
27	Bases exonérées		29	Rappel taux 2014	2,13000	%	28	Cotisations exonérées		
30	Frais de gestion (15)									5
31	Cotisation totale de taxe pour frais de chambres de commerce et d'industrie									60
<b>TAXE POUR FRAIS DE CHAMBRES DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT (TCMA), AUTRES CONTRIBUTIONS</b>										
Droit additionnel à la CFE	32	Base d'imposition				33		Bases exonérées		
	34	Taux 2015				37		Rappel taux 2014		
	35	Cotisation				36		Cotisation exonérée		
	38	Total droits fixes (17)				39		Droit additionnel par ressortissant (art. 1601.c du CGI) (18)		
Autres contributions	40	Promotion et communication des artisans (19)								
	41	Assurance formation des artisans (20)								
42	Total de taxe pour frais de chambres de métiers et de l'artisanat et d'autres contributions					43		Frais de gestion (15)		
44	Cotisation totale de taxe pour frais de chambres de métiers et de l'artisanat et d'autres contributions									







ANNEXÉ à la minute  
d'un acte reglé le :  
04 JUIL 2015

**PROCURATION POUR INTERVENTION DU BAILLEUR A UNE CESSION DE  
FONDS DE COMMERCE**

Par le notaire soussigné.

La société dénommée **SCI DU 14 BIS AVENUE GABRIEL PERI**, Société civile immobilière au capital de 3 048,98 EUROS, ayant son siège social à PARIS (75020) 92 rue Pelleport, identifiée au SIREN sous le numéro D 324 973 197 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS (75),  
Monsieur SLAKMON Eric agissant en sa qualité de gérant associé,

**Ci-après dénommé « le MANDANT ».**

**CONSTITUE POUR SON MANDATAIRE**

Tout clerc ou employé de l'Office notarial sis à NEUILLY-PLAISANCE, 19 Rue Paul Vaillant Couturier, dont est titulaire la société d'exercice libérale à responsabilité limitée dénommée "OFFICE NOTARIAL DE NEUILLY-PLAISANCE" avec faculté d'air ensemble ou séparément.

**Ci-après dénommé « le MANDATAIRE ».**

**A L'EFFET,**

**D'INTERVENIR** en qualité de propriétaire/bailleur de l'immeuble dans lequel sont situés des locaux devant donner lieu à une cession du bail commercial à travers la cession du fonds de commerce ci-après visé, à l'acte devant régulariser cette cession, ledit acte à recevoir par Maître Carole LEMAIRE-PECRIAUX Notaire à NEUILLY-PLAISANCE, contenant plus précisément cession de fonds de commerce

**PAR :**

La société dénommée **MAISON WAN FENG**, société à responsabilité limitée au capital de 8000,00 EUROS, ayant son siège social à NEUILLY PLAISANCE (93360), 33, avenue du Maréchal Foch, identifiée au SIREN sous le numéro 482159464 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY (93000).  
Cédant.

**AU PROFIT DE :**

La Commune de NEUILLY PLAISANCE (Seine Saint Denis) à NEUILLY PLAISANCE (93360) Hôtel de ville 6 rue du Général de Gaulle  
suite à l'exercice par cette dernière de son droit de préemption.

**DANS LES BIENS CI-APRES :**

Un BIEN IMMOBILIER sur la commune de NEUILLY PLAISANCE (93360), 31, bis, 33 et 35 Avenue du Maréchal Foch et 34 et 36 Avenue Georges Clémenceau,  
Cadastré :  
section : B, numéro : 2462, lieudit : 33 avenue du Maréchal Foch, contenance :  
0ha 06a 73ca.

Ci-après dénommés « le BIEN ».

**BAIL COMMERCIAL :**

Ladite société SCI DU 14 BIS AVENUE GABRIEL PERI ayant donné à bail commercial dans ledit BIEN : une boutique et une arrière-boutique au rez-de-chaussée, un logement au premier étage composé d'une entrée, trois pièces et salle de bains, une cave en sous-sol, dudit immeuble, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 7 mars 2013.

ES



Moyennant un loyer annuel de QUINZE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS (15 240,00 €) hors taxes payable par mois et d'avance, le 1<sup>er</sup> jour du mois au plus tard, en sus les charges d'un montant de SOIXANTE TROIS EUROS (63.00 €) conformément aux stipulations du bail.

### FONDS DE COMMERCE :

Cession de fonds de commerce de « maroquinerie, prêt à porter, cadeaux, articles de parfumerie, articles de ménage, souvenirs » appartenant à la société MAISON WAN FENG sise à NEUILLY PLAISANCE (93360) 33 avenue du Maréchal Foch.

### POUVOIRS

Le MANDANT donne pouvoir, pour lui et en son nom, à l'effet de :

Prendre connaissance dudit acte de cession ;

Approuver, agréer au nom du mandant la cession dudit bail commercial sus visé qui est contenue dans la cession du fonds de commerce ainsi qu'il est dit ci-dessus et se la tenir pour signifiée, sous réserve toutefois que le cédant reste répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail cédé ;

Dispenser, par suite, le notaire chargé de recevoir l'acte d'en faire signification au mandant, sous réserve qu'une copie exécutoire de l'acte de cession soit adressée par le notaire instrumentaire à la SCI DU 14 BIS AVENUE GABRIEL PERI au plus tard dans le mois de la régularisation dudit acte, et ce sans frais pour la SCI.

Déclarer n'avoir reçu, à ce jour, aucune notification du Ministère public l'informant d'une condamnation pénale prononcée à l'encontre du cédant.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile, substituer une ou plusieurs personnes dans la totalité ou dans partie des présents pouvoirs, avec faculté pour les mandataires substitués de faire eux-mêmes toutes substitutions ; révoquer tous mandats et substitutions, recevoir le compte rendu de la mission des mandataires partiellement substitués, l'accepter ou le contester et généralement faire tout ce que le MANDATAIRE jugera utile ou nécessaire.

### DECHARGE DE MANDAT

Le MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes et des déclarations du MANDANT par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Fait à Paris  
Le 20/06/2016

*Bon pour pouvoir*

Vu, uniquement pour la certification matérielle de la signature de M. *Eric Slakmon* apposée ci-dessus, Paris, le

20 JUIN 2016

*SLAKMON*  
*Eric, François*

Apposer vos initiales au bas de chaque page et à la dernière page, porter la mention manuscrite «Bon pour pouvoir» appuyée de votre signature.

Pour le Maire de Paris et par délégation  
L'Adjoint Administratif

*AB*  
AB BOUGAA







# SARL 3F COMPTA

## Cabinet d'Expertise Comptable

ANNEXÉ à la minute  
d'un acte reçu le :

04 JUIL 2016

Par le notaire soussigné.

### ATTESTATION DE CHIFFRE D'AFFAIRES

Nous soussignés, Cabinet 3F Compta, Expert-comptable de la société MAISON WANFENG, sise au 33 AV. DU MARECHAL FOCH 93360 NEUILLY PLAISANCE.

Attestons par la présente que le chiffre d'affaires réalisé de cette entreprise :

Année	CA HT	Résultat d'exploitation
04/2013 - 03/2014	49 256 euros	-8 743
04/2014 - 03/2015	47 111 euros	-8 817
04/2015 - 03/2016	31 483 euros	-19 988
04/2016 - 05/2016	5 751 euros	En cours

Cette attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Aubervilliers, le 20 juin 2016

3F COMPTA  
CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE  
111 AV. VICTOR HUGO  
93300 AUBERVILLIERS  
FR68789561066  
TABLEAU DE L'ORDRE DE  
LA R.P. N° 140131380001

111 avenue Victor Hugo – 93300 AUBERVILLIERS

Tel : 01 43 52 13 91 / Fax : 01 43 52 54 29

SIREN : 788.561.066

Inscrit à l'Ordre comptable N° 140131380001



## Siv-Line LAVENT

---

**De:** Slak Eric <slak.eric@wanadoo.fr>  
**Envoyé:** lundi 20 juin 2016 15:50  
**À:** 'Siv-Line LAVENT'  
**Objet:** RE: cession MAISON WAN FENG / COMMUNE de NEUILLY PLAISANCE  
**Pièces jointes:** Procuration intervention du bailleur (Cession de fonds de commerce ou artisanal) MAISON WAN FENG \_ COMMUNE de NEUILLY PLAISANCE.docx; PNI Eric SLAKMON.pdf

*Notaire*  
Notaire reçu le :  
04 JUL. 2016

Par le notaire soussigné.

Mademoiselle,

Veuillez trouver ci-joint la procuration signée ainsi que ma pièce d'identité.

J'ai modifié l'adresse du siège social de la SCI DU 14 BIS AVENUE GABRIEL PERI, le paragraphe sur les charges et complété celui concernant les pouvoirs en ce qui concerne la dispense.

Je vous précise :

- que notre locataire est à jour de ses loyers et charges,
- que le dépôt de garantie est bien de 3 810,00 € et que nous en sommes détenteur,
- que le loyer n'a pas augmenté depuis la signature du bail le 7 mars 2013,
- qu'il n'y a pas eu de régularisation de charges, celles-ci étant fixées forfaitairement conformément aux stipulations du bail,

Vous en souhaitant une bonne réception.

Bien cordialement,

Eric SLAKMON  
Gérant associé  
06 26 90 73 22

---

**De :** Siv-Line LAVENT [mailto:s.lavent.93033@paris.notaires.fr]  
**Envoyé :** jeudi 16 juin 2016 16:14  
**À :** slak.eric@wanadoo.fr  
**Objet :** cession MAISON WAN FENG / COMMUNE de NEUILLY PLAISANCE  
**Importance :** Haute

Cher Monsieur,

Je fais suite à notre conversation de ce jour et vous prie de trouver sous ce pli une procuration, à me retourner dûment complétée, pour vous représenter à l'acte de cession de fonds de commerce de la société MAISON WAN FENG.

Je vous joins une version word si vous avez besoin de procéder à une modification (Merci de me préciser toute modification intervenue afin que je puisse en prendre connaissance).

**Je vous remercie de bien vouloir parapher chaque bas de page et d'indiquer le lieu et la date de signature et faire précéder votre signature de la mention « bon pour pouvoir ».**

Pouvez-vous bien me préciser les éléments suivants (indiqués dans le pouvoir) :

