

Acte N° 10139

L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE QUATRE JUILLET,

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

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

VENTE DE FONDS DE COMMERCE

CEDANT

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

Nés savoir :

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

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

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

Tous deux de nationalité française.

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

Ci-après dénommés, le "CEDANT".

R

1

BA

SB

F2

CESSIONNAIRE

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

Ci-après dénommée, le "CESSIONNAIRE".

PRESENCE - REPRESENTATION

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

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

AGISSANT en vertu :

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

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

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

PROJET D'ACTE

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

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

EXPOSE

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

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

L'original de ladite promesse demeure ci-annexé.

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

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

Une copie de cet avis demeure ci-annexée.

B A S B L R

FN

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

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

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

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

DESIGNATION

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

Dans un ensemble immobilier cadastré :

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

Les locaux suivants :

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

En sous-sol : une cave.

En extérieur : une place de parking extérieur.

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

Ci-après dénommés « le BIEN ».

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

Ledit fonds comprenant :

I- ELEMENTS INCORPORELS

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

II- ELEMENTS CORPORELS

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

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

IMMATRICULATION - IDENTIFICATION

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

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

BA

SB

LR

FM

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CEDES

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

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

ORIGINE DE PROPRIETE

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

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

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

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

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

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

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

ORIGINE ANTERIEURE DE PROPRIETE

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

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

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

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

BAIL DES LOCAUX

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

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

BA SB

} R F2

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

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

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

DESIGNATION DES BIENS DONNES A BAIL

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

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

DESTINATION DES LOCAUX

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

DUREE

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

LOYER ET CHARGES

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

Le premier paiement a eu lieu le 15 janvier 2015.

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

REVISION DU LOYER

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

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

DEPOT DE GARANTIE

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

TAXE FONCIERE ET AUTRES TAXES

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

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

BA

SB

| R

F)

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

* frais d'électricité des parties communes,

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

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

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

PRORATA DE LOYERS

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

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

DEPOT DE GARANTIE

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

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

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

CONDITIONS CONCERNANT LE BAIL COMMERCIAL

Le CEDANT déclare :

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

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

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

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

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

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

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

BA

SB

}

FR

R

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

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

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

« **CESSION** :

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

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

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

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

Le CESSIONNAIRE s'engage :

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

INTERVENTION DU BAILLEUR

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

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

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

BA SB

R

F7

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

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

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

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

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

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

PRIX

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

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

PAIEMENT DU PRIX

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

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

DONT QUITTANCE

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

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

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

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

BA SB

} R F?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DELIVRANCE DU PRIX AU CEDANT

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

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

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

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

DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION

DROITS D'ENREGISTREMENT

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

BA

SB

LR

ED

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

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

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

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

PLUS-VALUES

Conformément à l'article 201 du Code général des impôts, le CEDANT s'engage à remettre à l'administration fiscale les renseignements nécessaires à l'établissement de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux, et ce, dans un délai de quarante-cinq jours à compter de la publication de la présente vente au BODACC.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

BIENS MOBILIERS D'INVESTISSEMENT

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

Le CEDANT déclare ne pas être assujetti à la TVA.

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

URBANISME

DISPENSE

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

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

DROIT DE PREEMPTION COMMUNAL

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

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

ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

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

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

BA

SB

}

R

FD

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

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

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

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

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

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

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

INSTALLATION ELECTRIQUE

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

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

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

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

ACCESSIBILITE HANDICAPE

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

Le CESSIONNAIRE déclare prendre acte de cette situation.

CONDITIONS GENERALES

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

A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE

ETAT DU MATERIEL, MOBILIER

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

ABONNEMENTS

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

IMPOTS ET TAXES

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

BA SB | R FD

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

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

POLICES D'ASSURANCES

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

LIGNE TELEPHONIQUE

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

FRAIS

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

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

A LA CHARGE DU CEDANT

GARANTIES

Le CEDANT garantit dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code civil l'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

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

MISE AU COURANT DU SUCESSEUR

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

GARANTIE DES VICES CACHÉS

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

GARANTIE D'ÉVICTION

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

LIVRES DE COMPTABILITE

Les parties déclarent que :

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

BA SB R / FN

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

MISE À DISPOSITION ET REMISE DE DOCUMENTS

Le CEDANT remet dès à présent au CESSIONNAIRE pour information :

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

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

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

HYGIENE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

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

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

COMPTE PRORATA

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

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

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

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

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

EN CE QUI CONCERNE LE CEDANT

Le CEDANT déclare :

a) Concernant sa capacité :

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

BA

SB

| R

FD

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

b) Concernant l'exploitation du fonds de commerce :

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

c) Concernant les contrats :

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

d) Concernant la comptabilité du fonds de commerce :

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

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE reconnaissent avoir été informés :

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

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

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

BA SB R } FN

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

EN CE QUI CONCERNE LE CESSIONNAIRE

Le CESSIONNAIRE déclare :

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

SUR LA SITUATION DU FONDS CEDE

INSCRIPTIONS GREVANT LE FONDS CEDE

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

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

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

FRAIS DE MAINLEVEE

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

CHIFFRES D'AFFAIRES

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

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

BA

SB R

1

FM

Une copie de ces comptes annuels demeure ci-annexée.

RESULTATS D'EXPLOITATION

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

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

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

ABSENCE DE PERSONNEL SALARIE

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

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

HORAIRES D'OUVERTURE DU FONDS

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

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

COMMANDES - MARCHES ET CONTRATS

Le CEDANT déclare ne pas avoir souscrit de contrat :

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

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

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

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

ASSURANCES

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

BA

SB

R

FN

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

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

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

NOTIFICATION AUX CREANCIERS INSCRITS

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

PUBLICITE - SURENCHERE - PURGE

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

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

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

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

DECLARATION DE CESSATION D'EXPLOITATION

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

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

ARBITRAGE

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

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

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

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

BA

SB

h

/

FN

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

FORMALITES

I - PUBLICITE

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

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

II - RADIATION ET IMMATRICULATION

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

III - AVIS AUX ADMINISTRATIONS FISCALES

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

Conformément à l'article 201, 3 du Code Général des Impôts, le CEDANT s'engage à remettre à l'administration fiscale les renseignements nécessaires à l'établissement de l'impôt sur les bénéficiaires industriels et commerciaux, et ce, dans un délai de soixante jours à compter de la publication de la présente cession au BODACC.

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

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

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

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

REMISE DE TITRES

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

POUVOIRS

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

BA

SB

R

FM

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

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

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

DONT ACTE sur DIX NEUF (19) pages.

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

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

Après avoir spécialement approuvé :

Mots rayés : *prix*

Chiffres nuls :

Blancs barrés : *#7*

Lettres rayées :

Lignes rayées :

Renvois :

BAR SB







