

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE RETROCESSION D'UN FONDS
DE COMMERCE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- (1) **LA COMMUNE DE NEUILLY-PLAISANCE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de Seine-Saint-Denis, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de NEUILLY-PLAISANCE, 6 rue du Général de Gaulle (93360), identifié au SIREN sous le numéro 219 300 498,

Représentée par Monsieur François MARTINACHE, Maire-Adjoint chargé de l'urbanisme, agissant lui-même en vertu d'un arrêté municipal n°2014/47/DGS en date du 9 mai 2014, portant à son profit délégation de fonctions en matière d'urbanisme, et transmis au représentant de l'Etat le 19 mai 2014, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée au présent acte après mention,

(ci-après le « **Cédant** »),

- (2) **LA SASU LA VIE BIO**, société par actions simplifiée à associé unique (SASU) au capital de 8 000 euros, ayant son siège sis à NEUILLY-PLAISANCE (93360), 42 avenue Georges Clemenceau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 809 704 992,

Représentée par son gérant Monsieur Javid AKHTAR, né le 20 octobre 1962 à Faisalabad (Pakistan), de nationalité française, demeurant 8 bis rue du Pré de l'Arche à NEUILLY-PLAISANCE (93360),

(ci-après le « **Cessionnaire** »).

Le Cédant et le Cessionnaire étant ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » ou collectivement les « **Parties** ».

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1° - Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 avril 2005, la SARL MAISON WAN FENG a acquis le présent fonds de commerce auprès de la société CENTRAL STORE pour un prix de 55 000 euros (cinquante-cinq mille euros). Le fonds de commerce objet des présentes appartenait à la société CENTRAL STORE qui l'avait acquis de la société CADEAUX CUIR,

aux termes d'un acte sous seing privé en date du 1er juillet 1998 pour un prix de 200 000 francs (deux cent mille francs) soit une contrevaletur en euros de 30 489,80 euros (trente mille quatre cent quatre-vingt-neuf euros et quatre-vingt centimes). La société CADEAUX CUIR avait acquis le fonds de commerce aux termes d'un acte sous seing privé en date du 29 juillet 1988 auprès de Monsieur et Madame SLAKMON pour un prix de 350 000 francs soit une contrevaletur en euros de 53 357,15 euros (cinquante-trois mille trois cent cinquante-sept euros et quinze centimes).

Le droit au bail des locaux dans lequel est exploité le fonds de commerce à céder résulte d'un acte en date du 7 mars 2013, aux termes duquel, le Bailleur, la SCI DU 14 BIS AVENUE GABRIEL PERI, société civile immobilière au capital de 3 048,98 euros, ayant son siège social sis 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), représentée par Monsieur Eric SLAKMON, gérant associé, domicilié en cette qualité audit siège, a fait bail et donné à loyer à la SARL MAISON WAN FENG alors détentrice du fonds de commerce. L'acquisition du fonds de commerce par le Cédant a laissé inchangées les clauses et conditions du bail. Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de 9 années qui a commencé à courir rétroactivement le 1^{er} janvier 2013.

L'article 4 alinéa 11 du bail du 7 mars 2013 interdit au preneur de céder son droit au bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, à charge au cédant de rester garant et caution solidaire avec le cessionnaire du respect de toutes les clauses et conditions du bail cédé avec le fonds de commerce.

La cession est soumise à l'information préalable du bailleur, auquel il doit être communiqué par lettre recommandée avec accusé de réception les principales conditions de la cession, notamment : l'identité du Cessionnaire, le prix, le mode de paiement, le stock cédé et les contrats de travail en cours. Le bailleur doit être appelé à concourir à l'acte et une expédition ou un exemplaire original enregistré de la cession doit lui être signifié.

Ce bail a été consenti sous diverses autres charges et conditions que le Cessionnaire dispense le Cédant de rapporter aux présentes, déclarant parfaitement les connaître pour avoir reçu, préalablement aux présentes, copie du bail du 7 mars 2013 qui est en outre annexée aux présentes (annexe 1).

2° - La Commune de NEUILLY-PLAISANCE a instauré, par délibération n° 2008.06.98 en date du 30 juin 2008, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, qui a doté la Ville d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce et les baux commerciaux.

Au terme d'un acte sous seing privé en date du 3 janvier 2016, la SARL MAISON WAN FENG a promis de vendre son fonds de commerce de « commerce de maroquinerie, prêt à porter, cadeaux, articles de parfumerie, de ménage, souvenirs » avec droit au bail portant sur le local sis au 33 avenue du Maréchal Foch à Neuilly-Plaisance (93360), au profit de Madame YUAN Hai Hong et Madame TANG Sophie, agissant toutes deux pour le compte d'une société en formation.

La SARL MAISON WAN FENG, représentée par sa gérante, Madame HE Linhua, épouse CHEN, a déclaré la cession dudit fonds de commerce soumis au droit de préemption, par une déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie le 8 février 2016, pour un prix de 30 000 euros (trente mille euros).

La Commune de NEUILLY-PLAISANCE souhaitant préserver la diversité commerciale de l'avenue du Maréchal Foch, Monsieur le Maire de NEUILLY-PLAISANCE a, par décision municipale n°2016-55 en date du 29 mars 2016, mis en œuvre le droit de préemption dont il est bénéficiaire sur le secteur « Centre-Ville et abords ».

La cession du fonds de commerce avec droit au bail portant sur les locaux sis 33 avenue du Maréchal Foch à NEUILLY-PLAISANCE au profit de la Commune de NEUILLY-PLAISANCE a été réalisée par acte authentique reçu le 4 juillet 2016, par Maître LEMAIRE-PECRIAUX, notaire à NEUILLY-PLAISANCE, moyennant le prix de 30 000 euros. Ledit acte est annexé aux présentes.

3° - La Commune de NEUILLY-PLAISANCE a approuvé par délibération n° 2016.06.44 en date du 23 juin 2016, le cahier des charges pour la rétrocession du fonds de commerce sis 33 avenue du Maréchal Foch à NEUILLY-PLAISANCE et autorisé Monsieur le Maire ou son représentant à entamer la procédure d'appel à candidatures pour la rétrocession.

L'avis de rétrocession portant appel à candidatures a été affiché dès le 18 juillet 2016 en Mairie, sur les panneaux municipaux de la Ville et sur le site internet de la Commune, et diffusé auprès de

nos partenaires, la Chambre de Commerce de Paris Seine-Saint-Denis (CCIP93) et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, les candidatures devant être adressées à la Mairie avant le 31 octobre 2016 à 17h00.

Aucune candidature n'ayant été reçue dans ce délai, la Commune de NEUILLY-PLAISANCE a, par délibération n° 2016.10.56 en date du 13 octobre 2016, approuvé la prolongation de l'appel à candidature pour la rétrocession du fonds de commerce sis 33 avenue du Maréchal Foch à NEUILLY-PLAISANCE jusqu'au 16 décembre 2016 et autorisé Monsieur le Maire ou son représentant à prolonger l'appel à candidatures tant qu'il sera infructueux, au-delà du 16 décembre 2016, par période de 1 à 3 mois.

Une seule candidature a été reçue dans ce délai, celle de Monsieur Javid AKHTAR qui s'est déclaré intéressé par l'acquisition du fonds de commerce avec droit au bail portant sur les locaux susvisés, pour le compte de la SASU LA VIE BIO, et a soumis sa candidature le 15 décembre 2016.

Afin d'étudier le dossier reçu, une commission composée d'élus, d'agents de la commune et de personnalités de la vie locale s'est réunie le 22 février 2017. A l'issue de celle-ci, le projet de M. AKHTAR a été retenu. Il s'agit d'un commerce de qualité, proposant des produits issus de l'agriculture biologique.

Actuellement, au sein de son local commercial, M. AKHTAR ne peut plus proposer de produits supplémentaires, et souhaitant poursuivre le développement de son activité, il a choisi d'agrandir sa surface de vente. C'est ce qui l'a motivé à déposer sa candidature pour la reprise dudit fonds de commerce, lequel bénéficie également d'un emplacement de choix, en plein cœur de ville.

4° - Le Bailleur, la SCI DU 14 BIS AVENUE GABRIEL PERI, a été informé de la candidature de la SASU LA VIE BIO. Le Bailleur a accepté verbalement de lever l'obligation pour la Commune de NEUILLY-PLAISANCE de rester garant et caution solidaire avec le cessionnaire du respect de toutes les clauses et conditions du bail cédé, et a donné son accord verbal pour consentir au Cessionnaire un avenant au Bail portant sur la modification de la destination des lieux loués.

Par délibération n°2017.03..... en date du 2 mars 2017, la Commune de NEUILLY-PLAISANCE a autorisé :

- la rétrocession du fonds de commerce sis 33 avenue du Maréchal Foch à la SASU LA VIE BIO, représentée par Javid AKHTAR, pour un montant de 30 000 euros ;
- la signature de la présente promesse de rétrocession du fonds de commerce ;
- la signature de l'acte de rétrocession, une fois les conditions suspensives inscrites au sein de la promesse, levées.

C'est dans ces conditions que les Parties sont convenues, par les présentes, de conclure une promesse synallagmatique de rétrocession du fonds de commerce avec droit au Bail.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. DEFINITIONS

Sauf précision contraire, en complément des termes définis dans la comparution des Parties et dans l'exposé préalable, les termes et expressions suivants, lorsqu'ils sont employés avec des initiales majuscules, ont la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

Annexe désigne une annexe de la Promesse, qui en fait partie intégrante,

Bail désigne le bail sous seing privé en date du 7 mars 2013 portant sur les Locaux,

Bailleur désigne le bailleur au titre du Bail, à savoir la SCI DU 14 BIS AVENUE GABRIEL PERI, société civile immobilière au capital de 3 048,98 euros, ayant son siège social sis 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), représentée par Monsieur Eric SLAKMON, gérant associé, domicilié en cette qualité audit siège,

Fonds désigne le fonds de commerce acquis par le Cédant le 4 juillet 2016, de la SARL MAISON WAN FENG, moyennant le prix de 30 000 euros, et objet de la présente Promesse,

Promesse désigne la présente promesse synallagmatique de rétrocession du fonds de commerce,

Rétrocession désigne la cession du fonds de commerce avec droit au bail objet de la Promesse,

Date de Réalisation désigne la date de signature de l'acte constatant la réalisation et la prise d'effet de la Rétrocession, soit au plus tard 2 mois suivant la signature de la présente promesse,

Locaux désigne les locaux objets du Bail, situés dans l'immeuble du 33 avenue du Maréchal Foch à NEUILLY-PLAISANCE (93360), à savoir :

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

- Au 1er étage : un logement composé d'une entrée, 3 pièces et salle de bain,
- Au sous-sol : une cave.

correspondant aux lots n°101 (boutique, appartement, réserve et cave), 301 (réserve) et 401 (réserve), bâtiment B.

2. RETROCESSION DU FONDS

2.1 Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives définies à l'article 3 ci-après, le Cédant s'engage à céder au Cessionnaire qui accepte d'acquérir, avec les garanties légales ordinaires et les garanties contractuelles ci-après stipulées, le Fonds comportant notamment tous les droits et obligations du Bail pour le temps qui reste à courir.

2.2 La Rétrocession porte sur le Fonds, et sur les éléments suivants, constitutifs du Fonds étant cédé par les présentes :

- i. Eléments incorporels :
 - a. Le nom commercial et l'enseigne « MAISON WAN FENG » ;
 - b. La clientèle et l'achalandage y attachés ;
 - c. Le droit au Bail des Locaux dans lesquels ledit Fonds est exploité ;
 - d. Le droit à la ligne téléphonique portant le numéro 01 43 00 12 11.
- ii. Eléments corporels :
 - a. Tous les biens corporels, instruments, matériel, livres, fichiers et autres documents tant graphiques qu'informatiques servant à l'exploitation du Fonds, celui-ci étant considéré comme une entreprise et les éléments corporels considérés comme des actifs professionnels, expressément vendus avec le Fonds ;
 - b. Tout le mobilier, meublant ou non, servant à l'exploitation du Fonds antérieurement à ce jour ;
 - c. Les agencements et installations réalisés et financés par le Cédant le cas échéant.

2.3 Il est précisé que les Parties reconnaissent à l'exposé préalable de la Promesse une pleine valeur contractuelle et s'engagent à s'y reporter en cas de difficulté.

3. CONDITIONS SUSPENSIVES

3.1 La Promesse est conclue sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- a) Accord du Bailleur pour consentir au Cessionnaire, à la Date de Réalisation de la Rétrocession, un Avenant au Bail, portant sur la modification de la destination des lieux

loués afin que celle-ci soit compatible avec l'activité du Cessionnaire. Cet Avenant conservera inchangées toutes les autres clauses et conditions du Bail cédé. Il est rappelé qu'aux termes du cahier des charges pour la Rétrocession du Fonds approuvé par délibération n° 2016.06.44 du Conseil Municipal en date du 23 juin 2016, le Cessionnaire ne pourra exercer les activités de banque, assurances, salons de coiffure et d'esthétique, taxiphones/cybercafés, services immobiliers, opticiens, bazars, restauration rapide.

- b) Accord écrit du bailleur pour dispenser le Cédant de rester garant solidaire du Cessionnaire à compter de la Date de Réalisation de la Rétrocession.

Les conditions suspensives ci-dessus mentionnées devront toutes être réalisées au plus tard cinq jours avant la Date de Réalisation.

3.2 La réalisation des conditions suspensives devra être notifiée par le Cédant au Cessionnaire par lettre recommandée avec avis de réception, la date de première présentation faisant foi. La Rétrocession devra être réalisée au plus tard deux mois suivant la signature de la Promesse. A défaut de réalisation de l'ensemble de ces conditions suspensives à la date convenue au 3.1 ci-dessus, la Promesse sera considérée comme nulle et non avenue et chacune des parties sera délivrée de ses obligations, sans indemnité.

4. PROPRIETE – JOUISSANCE

Le transfert de propriété du Fonds interviendra à la Date de réalisation de la cession du Fonds, jour fixé pour la constatation de la vente avec paiement du prix, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la Rétrocession est antérieur à la constatation de la vente par acte sous seing privé.

La jouissance du Fonds ainsi que tous les droits, prérogatives et risques y attachés seront transférés en totalité au Cessionnaire à cette même date.

5. SITUATION DU FONDS CEDE

5.1 Etat des privilèges et nantissements grevant le Fonds et frais de mainlevée

Il résulte d'un état des privilèges et nantissements en date du 30 mai 2016 qu'aucune inscription ne greve le fonds de commerce rétrocédé.

Dans l'hypothèse où une inscription serait révélée, les frais de mainlevée des inscriptions grevant le Fonds seront supportés et acquittés définitivement par le Cédant qui s'y oblige.

5.2 Chiffre d'affaires

Conformément à l'article L141-1 du Code de commerce, la durée de possession du Fonds par le Cédant étant inférieure à trois ans, seul le chiffre d'affaires réalisé durant la période est à renseigner.

Le Cédant étant entré en possession du Fonds suite à une procédure de préemption de fonds de commerce en vue d'une rétrocession afin de préserver la diversité commerciale de la commune, le présent Fonds n'a pas été exploité. En conséquence, le chiffre d'affaires réalisé durant la période de possession est nul.

5.3 Résultat d'exploitation

Conformément à l'article L141-1 du Code de commerce, la durée de possession du Fonds par le Cédant étant inférieure à trois ans, seul le résultat d'exploitation réalisé durant la période est à renseigner.

Le Cédant étant entré en possession du Fonds suite à une procédure de préemption de fonds de commerce en vue d'une rétrocession afin de préserver la diversité commerciale de la commune, le présent Fonds n'a pas été exploité. En conséquence, le résultat d'exploitation réalisé durant la période de possession est nul.

5.4 Absence de personnel salarié

La SARL MAISON WAN FENG a attesté qu'au jour de la cession du Fonds le 4 juillet 2016, aucun salarié n'était présent dans l'entreprise, qu'aucune indemnité salariale n'était due à aucun salarié et qu'aucune procédure prud'homale n'était en cours.

5.5 Contribution économique territoriale

Le Fonds ne relevant pas de la Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), compte-tenu de son chiffre d'affaires inférieur au seuil d'imposition, seule la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) est due.

Le Cédant sera seul redevable de la CFE au titre de l'année 2017, celle-ci étant exigible au 1^{er} janvier de l'année. Toutefois, les Parties reconnaissent que le Cessionnaire doit au Cédant le prorata de la CFE à compter de la Date de Réalisation jusqu'au 31 décembre 2017. Ce montant est exigible à la Date de Réalisation sur la base des éléments ci-après : le Cédant déclare que le précédent titulaire du Fonds avait relevé que le montant de la CFE au titre de l'année 2015 s'est élevé à 852 euros (huit cent cinquante-deux euros).

6. CHARGES ET CONDITIONS DE LA RETROCESSION

La Rétrocession interviendra sous les garanties et conditions ordinaires et de droit et celles particulières stipulées ci-après, que les Parties s'obligent à exécuter et à accomplir à la Date de Réalisation, à savoir :

6.1 Le Cédant :

- a) déclare et garantit que les Locaux sont totalement libres de tous meubles et de tous occupants de son chef, à la Date de Réalisation ;
- b) déclare être à jour dans le règlement de toute somme due au Bailleur en vertu du Bail jusqu'à la Date de réalisation ;
- c) déclare avoir résilié tous les contrats portant sur les Locaux le liant à des tiers, à effet à la Date de Réalisation;
- d) remboursera sur présentation des justificatifs du règlement, le prorata de taxes foncières, et autres impôts et taxes payés par le Cessionnaire au Bailleur, pour la période antérieure à la Date de Réalisation ;
- e) déclare avoir réglé le loyer ainsi que les charges pour le mois de mars 2017 soit la somme de 1 333 euros (mille trois cent trente-trois euros) ;
- f) déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation du Fonds.

6.2 Le Cessionnaire :

- a) Prend le Fonds vendu avec le matériel et mobilier commercial, dans l'état où le tout se trouvera à la Date de Réalisation, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix convenu aux présentes pour quelque cause que ce soit ;
- b) en particulier, prend les Locaux, objets du droit au Bail compris dans le Fonds, dans l'état dans lequel ils se trouveront à la Date de Réalisation, notamment relativement aux termites et à l'état de l'installation électrique, et s'engage à faire son affaire personnelle de l'état dans lequel les Locaux devront être rendus au Bailleur en fin de Bail, et de toutes réclamations que pourrait faire le Bailleur à ce titre ;
- c) prend acte de ce qu'il n'a pas été déposé auprès de la Préfecture d'agenda d'accessibilité programmée à la date butoir du 27 septembre 2015 ;

- d) fait son affaire personnelle de la souscription des contrats d'assurance, de prestation de services et/ou d'abonnements nécessaires, notamment pour le service de l'eau, du gaz, du téléphone et de l'électricité, à compter de la Date de Réalisation ;
- e) exécutera aux lieu et place du Cédant à compter de la Date de Réalisation et jusqu'à la fin du Bail, toutes les charges et conditions du Bail ;
- f) s'engage à rembourser au Cédant le prorata des loyers au cas où ils auraient été versés jusqu'à une date postérieure à la Date de Réalisation, depuis la Date de Réalisation jusqu'à cette date ;
- g) acquitte à compter de la Date de Réalisation les impôts, contributions, taxes, impositions locales, droit de licence et autres charges de quelque nature que ce soit auxquelles il sera assujetti ;
- h) s'engage à se conformer strictement à l'ensemble des prescriptions du cahier des charges pour la rétrocession du Fonds approuvé par délibération du Conseil Municipal n°2016.06.44 en date du 23 juin 2016, à peine de résiliation de plein droit de la Rétrocession, si bon semble au Cédant, un mois après une mise en demeure par exploit d'huissier demeurée sans effet ;
- i) s'engage à rembourser à la Date de Réalisation au Cédant qui lui en donnera quittance sous réserve d'encaissement, la somme de 3 810 euros (trois mille huit cent dix euros) correspondant au montant du dépôt de garantie versé entre les mains du Bailleur, et reconnaît qu'il se subrogera dans les droits du Cédant pour le dépôt de garantie versé au Bailleur ;

7. PRIX

7.1. Détermination du prix

La Rétrocession du Fonds est consentie et acceptée moyennant le prix de 30 000 euros (trente mille euros), net vendeur (hors tous droits et frais), décomposée comme suit :

- 27 000 euros (vingt sept mille euros) au titre des éléments incorporels,
- 3 000 euros (trois mille euros) au titre des éléments corporels.

7.2. Modalités de paiement

Le prix est payé par le Cessionnaire au Cédant, de la manière suivante :

- le solde du prix de Cession, soit la somme de 30 000 euros (trente mille euros), à la Date de Réalisation, par la remise faite par le Cessionnaire au Cédant d'un chèque de banque de ce montant, à l'ordre du Trésor Public.

- le prorata de la CFE, à la Date de Réalisation, par la remise faite par le Cessionnaire au Cédant d'un chèque de banque de ce montant, à l'ordre du Trésor Public.

Le Cessionnaire déclare avoir obtenu tous les financements nécessaires à la présente Cession. Faute de paiement par le Cessionnaire dans le délai d'un mois, la Cession sera résolue de plein droit, conformément à l'article L141-9 du Code de commerce.

7.3 Droits d'enregistrement

Suivant l'article 719 du Code général des impôts, l'achat d'un fonds de commerce d'une valeur supérieure à 23 000 euros donne lieu au versement par le Cessionnaire d'un droit budgétaire d'enregistrement, au profit de l'État, et de taxes additionnelles départementale et communale. Le montant est calculé sur la somme de 30 000 euros (trente mille euros) comme suit :

Tranche	Valeur taxable	Droit budgétaire	Taxe départementale	Taxe communale	Total
0 à 23 000 €	23 000 €	0 %	0 %	0 %	0 €
23 000 à 107 000 €	7 000 €	2 %	0,6 %	0,4 %	210 €
Total des droits à verser					210 €

7.4 En outre, une taxe additionnelle sur les droits de mutation de locaux professionnels en Île-de-France est également due. Le taux de la taxe est fixé à 0,6 % de la valeur de la mutation soit 180 euros (cent quatre-vingts euros). Elle est liquidée et recouvrée dans les mêmes conditions que les droits et taxes auxquels elle s'ajoute.

8. REMISE DE DOCUMENTS

Le Cédant remet, à la Date de Réalisation, au Cessionnaire qui le reconnaît 1 jeu comportant 3 clés des Locaux.

9. PERIODE INTERMEDIAIRE

Entre la date de signature de la Promesse et la Date de Réalisation, le Cédant s'engage à :

- a) permettre au Cessionnaire, ainsi qu'à ses entreprises et toutes personnes mandatées par lui, de visiter les Locaux et de procéder à toutes mesures non destructives qui seraient nécessaires à la constitution de projets de travaux, aux heures ouvrables, moyennant un préavis de 48 heures,

- b) entretenir les Locaux conformément aux termes du Bail pendant toute la durée de la Promesse et informer le Cessionnaire de tout événement significatif concernant les Locaux ou le Bail dès sa survenance,
- c) ne faire aucuns travaux dans les Locaux, sauf les travaux d'entretien et de réparation courants,
- d) maintenir ses polices d'assurance jusqu'à la Date de Réalisation,
- e) ne consentir aucun droit sur le Bail entre la date de signature des présentes et la Date de Réalisation de la Rétrocession.

10. DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

10.1 Le Cédant déclare et garantit :

- qu'il a tout pouvoir et autorité, dispose de la pleine capacité et a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour signer et exécuter la Promesse,
- que la Promesse l'engage valablement et est exécutoire à son encontre dans toutes ses stipulations,
- qu'il n'est et n'a jamais été en état de sauvegarde, redressement ou de liquidation judiciaire, ni en état de cessation des paiements,
- qu'il est seul propriétaire du Fonds de commerce et du droit au Bail,
- que le Bail n'a fait l'objet d'aucune modification, avenant ou révision,
- qu'aucun congé n'a été signifié par le Bailleur ou par le Cédant,
- qu'il n'existe aucun litige en relation avec le Bail ni aucune procédure judiciaire en cours.

10.2 Le Cessionnaire déclare et garantit :

- qu'il a tout pouvoir et autorité, dispose de la pleine capacité et a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour signer et exécuter la Promesse,
- que la Promesse l'engage valablement et est exécutoire à son encontre dans toutes ses stipulations,
- qu'il n'est et n'a jamais été en état de sauvegarde, redressement ou de liquidation judiciaire,

- qu'à la Date de Réalisation, il appréciera les installations et les aménagements du Fonds, qu'il en connaîtra les conditions d'exploitation et qu'il s'engage à se conformer à tous les règlements, arrêtés, lois et ordonnances administratives s'y appliquant.

11. CONFIDENTIALITE

Chacune des Parties s'engage à garder strictement confidentielles les stipulations de la Promesse qui ne pourra, en aucun cas, faire l'objet d'une publication (notamment dans la presse), sauf dispositions légales et réglementaires impératives, auquel cas la Partie enjointe d'effectuer cette divulgation en avisera l'autre dans les meilleurs délais afin de tenir compte de tout commentaire raisonnable (si la prescription légale ou réglementaire le permet) et de limiter la portée de cette divulgation, étant précisé qu'un extrait de la Promesse pourra être communiqué par le Cédant au Bailleur pour les besoins des conditions suspensives visées à l'Article 3 ci-dessus.

Les Parties ne pourront déroger à cette obligation de confidentialité que pour les besoins éventuels de la régularisation administrative du transfert, de la cessation ou de la création de leurs activités respectives ainsi que pour les nécessités comptables et/ou fiscales de l'une ou de l'autre.

Cette obligation de confidentialité est maintenue pendant une durée de deux (2) années à compter de la signature de la Promesse.

12. RENONCIATION

Le non-exercice par une Partie d'un droit au titre de la Promesse ne pourra en aucun cas être interprété comme une renonciation à ses droits et n'affectera en aucune manière le droit de cette personne d'exercer ce droit ultérieurement.

13. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que la Promesse exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent en outre être informées des sanctions prévues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

14. ENREGISTREMENT - PUBLICATION

La Rétrocession porte sur la cession de fonds de commerce et donnera lieu en conséquence, en cas de réalisation des conditions suspensives, aux formalités de publicité prévues par les articles L. 141-1 et suivants du Code de Commerce applicables aux cessions de fonds de commerce.

À la demande du Cessionnaire, via le greffier du tribunal de commerce, la Cession devra faire l'objet d'une publication au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC), et dans un journal d'annonces légales, dans les quinze jours suivant la signature de l'acte de vente.

Le Cessionnaire devra également enregistrer le Fonds auprès du service des impôts adéquat, dans le délai d'un mois qui court à partir de la date de Réalisation. Cette formalité donne lieu au versement par l'acheteur des droits d'enregistrement évoqués à l'article 7.3 du présent acte de rétrocession.

Dans les quarante-cinq jours suivant la publication au BODACC, le Cédant doit notifier la présente Cession à l'administration fiscale.

Comme prévu à l'article R214-15 du Code de l'Urbanisme, le Cédant procédera à l'affichage, dans le mois suivant la Rétrocession, en Mairie, sise 6 rue du Général de Gaulle, 93360 Neuilly-Plaisance, pendant au moins quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du Fonds rétrocédé, le nom et la qualité du Cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération.

15. FRAIS - DROITS ET HONORAIRES

15.1 Les droits d'enregistrement et la taxe additionnelle sur les droits de mutation de locaux professionnels en Île-de-France auxquels la Rétrocession donne lieu seront à la charge du Cessionnaire qui s'oblige à les payer et à en justifier au Cédant, leur montant étant évoqué à l'article 7.3.

15.2 Chacune des Parties conservera à sa charge les honoraires de ses conseils respectifs.

16. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs indiqués en tête des présentes.

17. DROIT APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE

La Promesse est interprétée conformément et régie par le droit français. Tout litige relatif à l'interprétation et/ou à l'exécution de la Promesse sera soumis à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de Bobigny.

LISTE DES ANNEXES :

- Annexe 1 : copie du bail commercial du 7 mars 2013 entre la SCI DU 14 BIS AVENUE GABRIEL PERI et la SARL MAISON WAN FENG
- Annexe 2 : copie de l'acte authentique du 4 juillet 2016 de cessions du fonds de commerce entre la SARL MAISON WAN FENG et la COMMUNE DE NEUILLY-PLAISANCE.
- Annexe 3 : Extrait Kbis de LA SOCIETE LA VIE BIO
- Annexe 4 : Délibération n°2017.03... en date du 2 mars 2017, autorisant la rétrocession du fonds de commerce sis 33 avenue du Maréchal Foch à LA SOCIETE LA VIE BIO, représentée par Monsieur Javid AKHTAR, pour un montant de 30 000 euros, la signature de la promesse synallagmatique de rétrocession et la signature de l'acte de rétrocession
- Annexe 5 : Arrêté municipal n°2014/47/DGS en date du 9 mai 2014

Fait à NEUILLY-PLAISANCE, le 2017, en 3 exemplaires originaux.

Pour le Cédant

Pour le Cessionnaire