

**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 NEUILLY-PLAISANCE, identifiée au SIREN sous le numéro 219 300 498,

Représentée par Monsieur François MARTINACHE, Maire-Adjoint délégué à 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) **L'EURL POUPARD**, Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée (EURL), au capital de 3 000 euros, ayant son siège social sis à PARIS (75011), 43-45 rue de la Roquette, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 797 860 277,

Représentée par Monsieur Guillaume POUPARD, né le 23 mars 1970 à Alençon (Orne), de nationalité française, demeurant 21 avenue Beauséjour, à PONTAULT-COMBAULT (77340),

(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 1er octobre 2008, Madame Sylviane LERCHE, Madame Françoise GOHIN, Madame Michèle DELARUE, Monsieur Benoît DELARUE, Madame Danielle BENCHEMOULE, propriétaires indivis, ci-après dénommés

l'Indivision DELARUE, ont renouvelé le bail fait à Monsieur Christian JAULENT, pour le local commercial dépendant de l'immeuble sis à Neuilly-Plaisance, n°38 avenue du Maréchal Foch, pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1^{er} janvier 2007 pour se terminer le 31 décembre 2016. Par acte sous seing privé en date du 26 septembre 2013, Monsieur Christian JAULENT a cédé son droit au bail à la SARL GARGAMELLE représentée par Madame Sahdjiha REDJOUANI épouse MOUZARINE, pour le temps restant à courir. Par acte sous seing privé en date du 24 juillet 2014, la SARL GARGAMELLE, représentée par Madame MOUZARINE a promis de céder son droit au bail à la SARL FRANCK NANGUY TRAITTEUR, la cession étant prévue en octobre 2014 après obtention de l'accord des banques. Ledit bail devant faire l'objet d'un complément d'activités et de la suppression des locaux d'habitation, le Bailleur et le Preneur décident en commun accord d'établir un nouveau bail. Par acte sous seing privé en date du 2 octobre 2014, Madame Sylviane LERCHE, Madame Françoise GOHIN, Madame Michèle DELARUE et Monsieur Benoît DELARUE font bail et donnent à loyer à la SARL FRANCK NANGUY TRAITTEUR. Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de 9 années qui a commencé à courir le 15 octobre 2014.

L'article 11 du bail commercial du 2 octobre 2014 interdit au preneur de céder son droit au présent bail, si ce n'est qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, à charge de rester garant et solidaire de son cessionnaire envers le bailleur du paiement des loyers, charges et accessoires et de l'entière exécution de toutes les clauses, charges et conditions du bail.

La cession est soumise à l'information préalable du bailleur, qui doit être appelé à concourir à l'acte et auquel un original de la cession doit être signifié, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

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 2 octobre 2014 qui est en outre annexée aux présentes (annexe 1).

2° - Originellement, la SARL FRANCK NANGUY TRAITTEUR est propriétaire du fonds de commerce à la suite de l'apport effectué par Monsieur Franck NANGUY au prix de 10 000 euros.

La SARL FRANCK NANGUY TRAITEUR a déclaré la cessation de ses paiements au Greffe du Tribunal de Commerce de Bobigny le 22 janvier 2016.

En vertu d'un jugement en date du 16 février 2016, le Tribunal de Commerce de Bobigny a prononcé l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire simplifiée, obligatoire, immédiate, sans maintien de l'activité à l'égard de ladite société et désigné Maître DANGUY en qualité de liquidateur. Aux termes d'une ordonnance rendue par le Tribunal de Commerce de Bobigny le 27 juin 2016, il a été ordonné la vente de gré à gré du fonds de commerce dépendant de l'actif de la SARL FRANCK NANGUY TRAITEUR au profit de la société MEETING SAVEURS pour le prix de 25 000 euros (vingt-cinq mille euros) hors frais hors droit et hors taxes, ventilé à concurrence de 10 000 euros pour les éléments corporels et de 15 000 euros pour les éléments incorporels.

L'ordonnance a également précisé que « *l'acquéreur devra rembourser à la liquidation judiciaire le dépôt de garantie sous réserve de son existence entre les mains du bailleur* » et que « *l'acquéreur devra régler les loyers à compter de la signature de l'ordonnance* ».

La déclaration d'intention d'aliéner dudit fonds, en date du 8 juillet 2016, a été reçue en Mairie le 11 juillet 2016.

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.

La Commune de NEUILLY-PLAISANCE souhaitant préserver la diversité commerciale de l'avenue du Maréchal Foch, notamment grâce à des commerces ouverts au public et non destinés à servir de laboratoire pour un traiteur dont les productions s'adressent à des prestataires privés ou professionnels uniquement et non à une clientèle sur place ou de passage, Monsieur le Maire de NEUILLY-PLAISANCE a, par décision municipale n°2016-195 en date du 5 septembre 2016, mis en œuvre le droit de préemption dont il est bénéficiaire sur le secteur « Centre-Ville et abords ». A noter que le Bail commercial du 2 octobre 2014 prévoit à l'article 10 que « les lieux loués devront être tenus constamment ouverts et achalandés ».

La cession de fonds de commerce portant sur les locaux sis 38 avenue du Maréchal Foch à NEUILLY-PLAISANCE au profit de la commune de NEUILLY-PLAISANCE a été réalisée par

acte authentique reçu le 22 février 2017, par Maître LEMAIRE-PECRIAUX, notaire à NEUILLY-PLAISANCE, moyennant le prix de 25 000 euros. Ledit acte est annexé aux présentes.

3° - La Ville de NEUILLY-PLAISANCE a approuvé, par délibération n° 2016.10.57 en date du 13 octobre 2016, le cahier des charges en vue de la rétrocession du fonds de commerce sis 38 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 24 octobre 2016 en Mairie, sur les panneaux municipaux de la Ville, sur les journaux électroniques 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 13 janvier 2017 à 17h00.

Egalement, l'avis est paru sous forme d'annonce, au sein du magazine Charcuterie et Gastronomie (numéros de décembre 2016 et janvier 2017 et sur leur site Internet également), au sein du journal l'Hôtellerie-Restauration (parution sur le journal hebdomadaire durant 15 jours du 3 au 17 novembre 2016 et pendant un mois sur le site Internet), ainsi que sur le site Internet Le Bon Coin pendant deux mois (du 26 novembre 2016 au 27 janvier 2017).

Six candidatures sont parvenues dans les délais, la plupart issues de professionnels de la gastronomie (cuisinier, pâtissier, maître d'hôtel...).

Afin d'étudier les dossiers reçus, 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. POUPARD a été retenu. Il s'agit d'un restaurant bistrannique.

A la recherche d'un nouveau lieu pour s'implanter, M. POUPARD a été séduit dès sa première visite par le local sis 38 avenue du Maréchal Foch : de taille moyenne, avec une cuisine spacieuse, un emplacement de choix, et à proximité de son domicile. Désireux de fonder de nouveau un restaurant, davantage adapté à son mode de travail et proche de son domicile, il s'est porté candidat à la reprise dudit fonds de commerce.

4° - Le dossier technique a été porté à la connaissance des bailleurs, propriétaires en indivision des locaux, et une légère modification de la destination du bail, auparavant « traiteur, dégustation sur place et à emporter, organisation de cours de cuisine, achat et vente d'articles d'épicerie et d'ustensiles de cuisine, livraison à domicile ou hors domicile, vente sur les marchés, vente ambulante lors des foires organisées, préparation au domicile/siège du client » est en cours d'étude pour un bail de « restauration sur place et vente à emporter ».

5°- Ainsi qu'il résulte d'un état délivré par le greffe du Tribunal de Commerce de Bobigny le 22 février 2017 et annexé aux présentes, le fonds cédé est grevé d'une inscription de nantissement de fonds de commerce pour un montant total de quatre-vingt-treize mille six cents euros (93 600 euros) au profit de la BRED BANQUE POPULAIRE dont le siège social est à Paris (75012), 18 quai de la Râpée, en date du 3 juillet 2015, numéro 419. La Ville de NEUILLY-PLAISANCE s'engage à solliciter la main levée amiable de cette inscription.

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 38 avenue du Maréchal Foch à l'EURL POUPARD, représentée par Monsieur Guillaume POUPARD, pour un montant de 25 000 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 de fonds de commerce.

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

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 2 octobre 2014 portant sur les Locaux,

Bailleur désigne le propriétaire/bailleur de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux, à savoir l'Indivision DELARUE ainsi composée de Madame Sylviane LERCHE, de Madame Françoise GOHIN, de Madame Michèle GOHIN, de Monsieur Benoît DELARUE, représentés par Monsieur Michel DA FONSECA agissant en sa qualité de responsable gestion de l'agence MORENO 2000 GESTION, ayant son siège social à NEUILLY-PLAISANCE (93360), 89 avenue du Maréchal Foch, gestionnaire des biens susvisés,

Fonds de Commerce désigne le fonds de commerce acquis par le Cédant le 22 février 2017, de la SARL FRANCK NANGUY TRAITEUR, moyennant le prix de 25 000 euros, et objet de la Promesse.

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

Rétrocession désigne la cession de 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 38 avenue du Maréchal Foch à NEUILLY-PLAISANCE (93360), à savoir :

- Au rez-de-chaussée : une boutique avec arrière-boutique, réserve et WC, un local attenant à usage de laboratoire avec réserve et chambre froide, cour commune ;
- Au sous-sol : une cave portant le numéro 8 avec accès par la porte dans la cour.

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 en 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 « LA CUISINE DE FRANCK »
 - b. La clientèle et l'achalandage y attachés,
 - c. Le droit au Bail des Locaux dans lesquels ledit Fonds est exploité,

- ii. Eléments corporels
 - a. Tous les biens corporels, tels qu'ils résultent de l'inventaire réalisé par Maître Marc-Arthur KOHN, Commissaire-priseur, et dont une copie demeure annexée à l'acte authentique du 22 février 2017, 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,
 - b. Tout le mobilier, meublant ou non, servant à l'exploitation du fonds de commerce antérieurement à ce jour inventorié réalisé par Maître Marc-Arthur KOHN, Commissaire-priseur,
 - c. Les agencements et installations réalisés et financés par la SARL FRANCK NANGUY TRAITEUR.

Les parties déclarent que la cession ne comprend pas de reprise de marchandises et stock. La SARL FRANCK NANGUY TRAITEUR a déclaré que l'abonnement téléphonique avait été résilié (il s'agissait du 01.43.08.63.82).

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 nouveau Bail, portant sur la modification de la destination des lieux loués afin que celle-ci corresponde avec exactitude avec l'activité du Cessionnaire. Ce dernier conservera inchangées toutes les autres clauses et conditions du Bail cédé, notamment celles relatives au montant du loyer et des charges. Il est rappelé qu'aux termes du cahier des charges pour la Rétrocession du Fonds approuvé par délibération n°2016.10.57 du Conseil Municipal en date du 13 octobre 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 du Bailleur pour dispenser le Cédant de rester garant solidaire du Cessionnaire à compter de la Date de Réalisation de la Rétrocession, en échange d'une garantie financière apportée par le Cessionnaire et évoquée ci-après.

(c) Remise par le Cessionnaire d'une garantie financière émanant de Monsieur Guillaume POUPARD et de Madame Marie-Hélène JACQUES, son épouse, au profit de l'Indivision DELARUE, dans la limite d'une somme restant à définir entre le Bailleur et le Cessionnaire.

(d) Accord du Bailleur, sur les travaux que le Cessionnaire projette de réaliser.

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 régularisée 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

Ainsi qu'il résulte d'un état délivré par le greffe du Tribunal de Commerce de Bobigny le 22 février 2017, le fonds cédé est grevé d'une inscription de nantissement de fonds de commerce

pour un montant total de quatre-vingt-treize mille six cents euros (93 600 euros) au profit de la BRED BANQUE POPULAIRE dont le siège social est à PARIS (75012), 18 quai de la Rapée, en date du 3 juillet 2015, numéro 419.

Le Cédant s'engage à solliciter la mainlevée amiable de cette inscription.

A défaut de mainlevée amiable, la procédure de purge prévue à l'article L 143-12 du Code de Commerce sera poursuivie par le Cédant à ses frais. A l'issue de la procédure de purge, le Cédant pourra requérir la radiation des inscriptions sur le Fonds, conformément aux dispositions de l'article R 642-38 du Code de Commerce.

Dans l'hypothèse où une autre 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 Chiffres d'affaires et résultats d'exploitation

La SARL FRANCK NANGUY TRAITTEUR n'a remis aucun bilan ni aucun compte de résultat au Mandataire Judiciaire à la liquidation des entreprises, Maître Marie DANGUY, demeurant 2 bis rue de Lorraine à BOBIGNY (93000). Dès lors, il ne peut être fourni ni garanti les éléments de chiffres d'affaires et de résultats d'exploitation. Le Cédant a pris acte de cette situation.

De plus, 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 Absence de personnel salarié

La SARL FRANCK NANGUY TRAITTEUR a attesté par courrier en date du 1^{er} mars 2016 qu'au jour de la liquidation judiciaire 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.

5.4 Commandes – marchés et contrats

Maître Marie DANGUY, Mandataire Judiciaire à la liquidation des entreprises, a déclaré que la liquidation judiciaire a été prononcée sans maintien de l'activité et qu'il n'y a donc plus de contrats en cours.

5.5 Contribution économique territoriale

Le Cédant n'est pas redevable de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), composante de la Contribution économique territoriale (CET) au titre de l'année 2017, celle-ci étant exigible au 1^{er} janvier de l'année, et le Cédant n'étant devenu propriétaire du Fonds que le 22 février 2017.

Toutefois, l'acte authentique du 22 février 2017 précise que le Cédant remboursera au précédent propriétaire du Fonds, la CET au titre de l'année en cours, prorata temporis. En conséquence, 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.

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 tout occupant 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 de 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 1 175 euros (mille cent soixante-quinze 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° 2016.10.57 en date du 13 octobre 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 1 800 euros (mille huit cents 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 est consentie et acceptée moyennant le prix de 25 000 euros (vingt-cinq mille euros), net vendeur (hors tous droits et frais), décomposée comme suit :

- 15 000 euros (quinze mille euros) au titre des éléments incorporels,
- 10 000 euros (dix 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 25 000 euros (vingt-cinq 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 25 000 euros (vingt-cinq 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 €	2 000 €	2 %	0,6 %	0,4 %	60 €
Total des droits à verser					60 €

7.4 Taxe additionnelle sur les droits de mutation de locaux professionnels en Île-de-France

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 150 euros (cent cinquante 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 aucun 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 procèdera 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 2 octobre 2014 entre Madame Sylviane LERCHE, Madame Françoise GOHIN, Madame Michèle DELARUE et Monsieur Benoît DELARUE, propriétaires indivis, et la SARL FRANCK NANGUY TRAITEUR.
- Annexe 2 : copie de l'acte authentique du 22 février 2017 de cessions du fonds de commerce entre Maître DANGUY, liquidateur de la SARL FRANCK NANGUY TRAITEUR et la COMMUNE DE NEUILLY-PLAISANCE.
- Annexe 3 : état d'endettement de la SARL FRANCK NANGUY TRAITEUR.
- Annexe 4 : Extrait Kbis de L'EURL POUPARD.

- Annexe 5 : Délibération n°2017.03... en date du 2 mars 2017, autorisant la rétrocession du fonds de commerce sis 38 avenue du Maréchal Foch à L'EURL POUPARD, représentée par Monsieur Guillaume POUPARD, pour un montant de 25 000 euros, la signature de la promesse synallagmatique de rétrocession et la signature de l'acte de rétrocession.
- Annexe 6 : 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