

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

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

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

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

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

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

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

# Sommaire

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

# I. Présentation de la ville

## A. La situation

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

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

## B. La population

La Ville de Neuilly-Plaisance compte 21 059 habitants pour un territoire communal de 3,4 km<sup>2</sup> soit une densité de 6 068 ha/km<sup>2</sup> (6 578 ha/km<sup>2</sup> en Seine-Saint-Denis).

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

## C. Les transports

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

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

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

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

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

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

## D. La vie locale

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

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

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

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

## E. Le tissu économique de la Ville

### 1. Les entreprises

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

On distingue trois pôles d'attractivité :

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

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

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

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

### 2. Les commerces du centre-ville

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

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

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

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

- Avenue du Maréchal Foch : il s'agit de la principale rue commerçante de Neuilly-Plaisance. Celle-ci accueille de nombreux commerces et services, caractéristiques des centres-villes (boulangeries, pharmacies, coiffeurs, librairie, bijouterie, instituts de beauté, restaurants, tabacs-presse, cafés, banques, agences immobilières, maraîcher, salle de sport, etc..).
- Rue du Général de Gaulle, située entre la mairie et l'avenue du Maréchal Foch (soit 100 mètres), celle-ci accueille des commerces de qualités : un caviste, un fleuriste, une boulangerie, une retoucheur, un tabac, La Poste...
- Rue Paul Vaillant-Couturier-Place de la République : cette rue se situe dans le prolongement de la Mairie et permet l'accès à la Place de la République. Au n° 24 de cette rue est implanté le magasin INTERMARCHÉ d'une surface de vente de 1 496 m<sup>2</sup>.
- Avenue Georges Clemenceau : dotée d'un bijoutier, d'un coiffeur, d'un cabinet médical, d'un caviste, d'un salon esthétique, d'un toiletteur, d'un traiteur, l'avenue Georges Clemenceau complète parfaitement le « carré » commerçant formé par les 4 rues précitées.

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

### 3. Le stationnement

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

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

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

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

Des parkings payants sont à également à disposition :

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

## II. Le local du 22 avenue du Maréchal Foch

### A. Emplacement

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

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

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

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

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

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

## B. Potentiel commercial

### 1. L'origine du fonds de commerce

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

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

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

### 2. Le bail rétrocédé

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

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

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

### 3. Les possibilités d'exploitation du fonds de commerce

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

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

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

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

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

#### 4. Description du commerce

##### a. Etat des lieux

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

##### b. Composition du commerce

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

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

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

##### c. Eléments constitutifs du fonds de commerce

Le fonds de commerce comprend :

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

### III. Les conditions de rachat du fonds de commerce

#### A. Les conditions de cession par la Ville

##### 1. Accord préalable du bailleur

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

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

##### 2. La valeur de la vente

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

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

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

### 3. Travaux à la charge du repreneur

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

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

### 4. Les conditions du choix du repreneur

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

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

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

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

### 5. Le choix du repreneur

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

### 6. Documents annexés au présent cahier des charges

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

## B. Le dépôt des candidatures

### 1. Le dossier à élaborer par le futur repreneur

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-12 du Code de l'urbanisme, un avis de rétrocession sera affiché en Mairie **jusqu'au 30 octobre 2023** et sur le site internet de la Ville, mais également sur le site internet de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris et de la Chambre des Métiers, comportant notamment un appel à candidatures et le délai selon lequel elles seront recevables.

#### **Le dossier de candidature susvisé devra comporter les pièces suivantes :**

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

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

Tout dossier incomplet sera écarté.

## 2. Lieu et délai du dépôt des candidatures

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

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

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

Rétrocession de fonds de commerce  
22 AVENUE DU MARECHAL FOCH  
93360 NEUILLY-PLAISANCE

**NE PAS OUVRIR**

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

## 3. La visite sur site obligatoire

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

HOTEL DE VILLE DE NEUILLY-PLAISANCE

Madame Séverine NEHAR

Service Commerce

6 rue du Général de Gaulle

93360 NEUILLY-PLAISANCE

Tél : 01.43.00.96.16

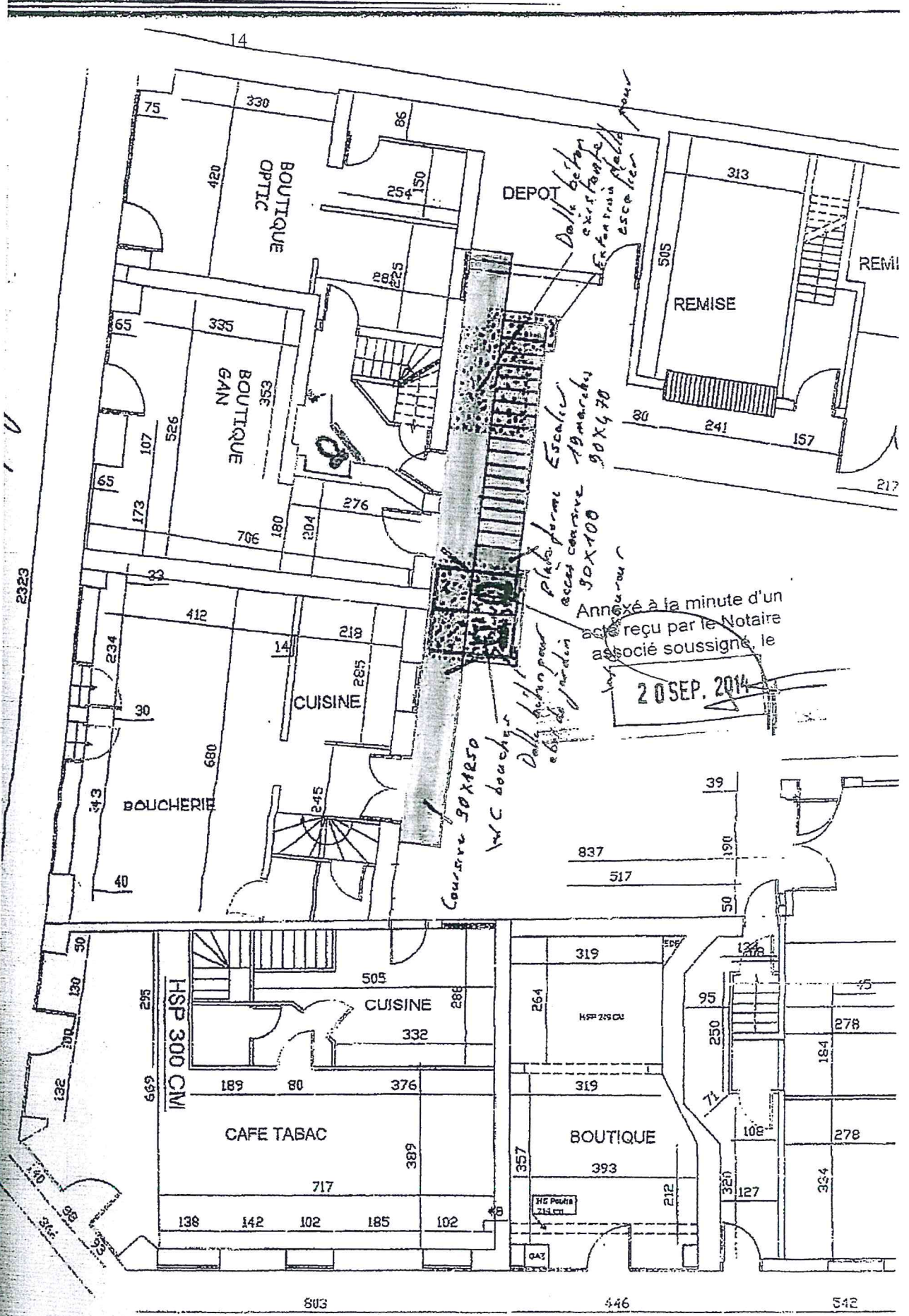
[commerce@mairie-neuillyplaisance.com](mailto:commerce@mairie-neuillyplaisance.com)

## 4. Renseignements supplémentaires

Pour tous renseignements, vous pouvez contacter par courriel Madame NEHAR Séverine, ambassadrice du commerce :

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

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



Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire associé soussigné, le  
**20 SEP. 2014**

Certifié exécutoire  
 Acte publié le 12/07/2023

*[Handwritten signature]*

Accusé de réception en préfecture  
 093-219300496-20230628-DLB-2023-06-35-DF  
 Date de télétransmission : 12/07/2023  
 Date de réception en préfecture : 12/07/2023

RDC

Le VINGT SEPTEMBRE 2014

**BAIL COMMERCIAL**  
CARNOT 32/BENCHAREF

GD/GD

24760903

Certifié exécutoire

Acte publié le 12 / 07 / 2023

Accusé de réception en préfecture  
093-219300498-20230628-DLB-2023-06-35-DE  
Date de télétransmission : 12/07/2023  
Date de réception préfecture : 12/07/2023

I - EXPOSE

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

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

II - BAIL COMMERCIALBAIL COMMERCIAL

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

DESIGNATION

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

Figurant au cadastre :

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

Les locaux suivants :

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

En sous-sol : une cave.

En extérieur : une place de parking extérieur.

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

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir à compter rétroactivement du 1er ~~juillet~~ <sup>1er</sup> juillet 2014 pour se terminer le 30 juin 2023.

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

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

DESTINATION DES LIEUX LOUES

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

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

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

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

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

CHARGES ET CONDITIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*B.F.*  


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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ASSURANCES

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

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

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

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

✓ BA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### CESSION

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

### SOUS-LOCATION

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

✓ BA

LOYER

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

Le premier paiement a eu lieu le 15 juillet 2014.

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

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

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

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

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

REVISION DU LOYER

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

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

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

DEPOT DE GARANTIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### CLAUSE RESOLUTOIRE

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

#### CLAUSES PENALES

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

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

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

#### RESTITUTION DES LOCAUX

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

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

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

✓ BA

### CONDITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent de ce qui suit :

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

### DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DES MURS

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

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

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

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

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

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

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

✓ BA  


### INFORMATION DU BAILLEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

### LOIS ET REGLEMENTS

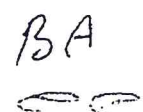
Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et règlements.

### NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

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

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

BA  


## RAPPORTS TECHNIQUES

### **Diagnostic de performance énergétique**

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

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

### **Amiante**

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

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

Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes :

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

## LUTTE CONTRE LES TERMITES

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

Le propriétaire de l'immeuble déclare:

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

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

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

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

## ETAT DES RISQUES

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

A cet état sont également joints :

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

✓ *BA*

**III – CLOTURE****ENREGISTREMENT**

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

**FRAIS**

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

**ELECTION DE DOMICILE**

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

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

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

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

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

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

**FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

**DONT ACTE sur douze pages****Comprenant**

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

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

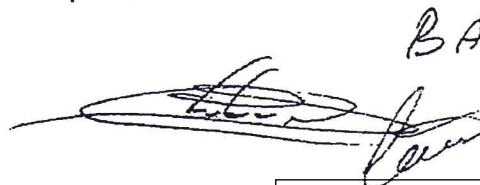
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

**Paraphes**

*BA*



*BA*



## AVENANT n°1 AU BAIL A USAGE COMMERCIAL

### Entre les soussignés :

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

Et

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

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

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

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

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

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

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

Page 1 sur 3

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

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

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

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

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

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

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

**Il est convenu ce qui suit :**

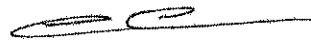
La SCI CARNOT 32 consent la location du local à la SARL LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE dont le gérant est M. Pascal GEFROY.

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

#### **Article 1 : Objet de l'avenant**

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

#### **Article 2 : Loyer et charges**



Page 2 sur 3

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

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

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

### Article 3 : Cession

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

### Article 4 : Autres clauses

Les autres clauses et conditions du bail restent inchangées.

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

#### LE BAILLEUR

Monsieur Christian CHABRUX

Pour la SCI CARNOT 32

Signature précédée de la mention manuscrite

« lu et approuvé »

*Lu et approuvé*

#### LE PRENEUR

Monsieur Pascal GEFROY

Signature précédée de la mention manuscrite

« lu et approuvé »

*Lu et approuvé*

SCI CARNOT 32

65, rue des Perriers

37170 CHAMBRAY LES TOURS

Tel : 02 47 27 28 79

481 165 130 RCS TOURS

202322301

CLP/SJ/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,  
LE VINGT HUIT AVRIL**

**A NEUILLY-PLAISANCE (Seine Saint Denis), 19, rue Paul Vaillant  
Couturier, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Carole LEMAIRE-PECRIAUX, notaire associé de la société  
d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée «OFFICE NOTARIAL DE  
NEUILLY-PLAISANCE», titulaire d'un Office Notarial à NEUILLY-PLAISANCE  
(93360), 19, rue Paul Vaillant Couturier,**

**A reçu le présent acte contenant :**

**CESSION DE FONDS DE COMMERCE**

**PAR :**

La Société dénommée **LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE**, Société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à NEUILLY-PLAISANCE (93360), 22 avenue du Maréchal Foch, identifiée au SIREN sous le numéro 823945274 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

Ci-après dénommée le "**CEDANT**" et agissant solidairement en cas de pluralité.

**D'UNE PART**

**AU PROFIT DE :**

La **Commune de NEUILLY-PLAISANCE**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la SEINE-SAINT-DENIS, dont l'adresse est à NEUILLY-PLAISANCE (93360), 6 rue du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 219300498.

Ci-après dénommée le "**CESSIONNAIRE**" et agissant solidairement en cas de pluralité.

Certifié exécutoire  
Acte publié le 12 / 07 / 2023

Accusé de réception en préfecture  
093-219300498-20230628-DLB-2023-06-35-DE  
Date de télétransmission : 12/07/2023  
Date de réception préfecture : 12/07/2023

**D'AUTRE PART**

**CESSIONNAIRE** à concurrence de la totalité en pleine propriété.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE est représentée à l'acte par Monsieur Pascal GEFFROY, gérant de ladite société, domicilié à LES LILAS (93260), 122 rue de Paris, ayant tous pouvoirs à la signature des présentes en vertu des statuts de ladite société.

- La Commune de NEUILLY-PLAISANCE est représentée à l'acte par Monsieur François MARTINACHE, Maire-Adjoint Délégué à l'Urbanisme et au Développement Durable, domicilié en l'Hôtel de ville sus visé,  
Agissant en vertu :

- d'une décision municipale n° 2023.058 du 22 février 2023, laquelle a décidé l'exercice du droit de préemption de la Commune sur le fonds de commerce objet des présentes et autorise la signature du présent acte, ci-annexée,

- d'un arrêté municipal n°2020-50 en date du 10 juin 2020 portant délégation de fonction et de signature en matière d'urbanisme à Monsieur François MARTINACHE et transmis au représentant de l'Etat le 10 juin 2020, ci-annexé,

Une attestation établie par la Commune de NEUILLY-PLAISANCE en date du 24 avril 2023 d'absence de recours, déféré préfectoral ou retrait administratif suite à la délibération du conseil municipal n° 2023.058 du 22 février 2023 sus visée est ci-jointe et annexée.

**DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Le **CEDANT** seul :

- Qu'il a la libre disposition du fonds vendu.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencement ou installation compris dans le fonds présentement cédé.

**DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

**Concernant la société LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

**Concernant la société Commune de NEUILLY-PLAISANCE**

- Avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la commune.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

### IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer par l'intermédiaire du guichet unique au registre national des entreprises ainsi que, le cas échéant, au registre du commerce et des sociétés. Le notaire lui rappelle les conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le **CESSIONNAIRE** est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de **CESSIONNAIRES** dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux, même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de **CESSIONNAIRES** exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur personne physique, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé via le guichet unique dans le mois de la clôture de la liquidation.

### PROJET D'ACTE

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

### EXPOSE

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**, préalablement à l'acte de cession de fonds de commerce de boucherie objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

Suite à la signature d'un avant-contrat entre le CEDANT et son candidat acquéreur en date du 3 octobre 2022, ci-annexé, son conseil, Maître Arnaud CALIMEZ, Avocat à PARIS (75005), a adressé une déclaration de cession d'un fonds de commerce au CESSIONNAIRE afin de purger son droit de préemption.

La déclaration d'intention d'aliéner adressée au CESSIONNAIRE en date du 1<sup>er</sup> février 2023 est annexée aux présentes.

Suivant décision du Conseil Municipal numéro 2023-058 en date du 22 février 2023, le CESSIONNAIRE a exercé son droit de préemption au prix mentionné ci-après pour promouvoir la diversité commerciale afin d'y implanter un autre type de commerce actuellement manquant dans le secteur.

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 de boucherie dont la désignation suit :

### DESIGNATION

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

Certifié exécutoire  
Acte publié le 12 / 07 / 2023

Accusé de réception en préfecture  
093-219300498-20230628-DLB-2023-06-35-DE  
Date de télétransmission : 12/07/2023  
Date de réception préfecture : 12/07/2023

Dans un ensemble immobilier cadastré :  
section : C, numéro : 117, lieudit : 32, Carnot, contenance : 0ha 08a 59ca.

Les locaux suivants situés côté avenue du Maréchal Foch :  
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<sup>er</sup> avril 2005 et dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de BOBIGNY 4<sup>ème</sup> le 4 mai 2005, volume 2005 P, numéro 1746.

Ledit fonds comprenant :

#### I- ELEMENTS INCORPORELS

- Le nom commercial et l'enseigne « LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE » ;
- 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 09 83 08 19 04

#### 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 aucun élément corporel ni reprise de marchandises et ni stocks, à l'exception de la vitrine et de la chambre froide.

Tel que le fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec tous ses éléments sans exception ni réserve, le **CESSIONNAIRE** déclarant bien le connaître pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

#### ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Le **CEDANT** déclare que le fonds objet des présentes constitue un établissement principal et atteste ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

#### NATURE ET QUOTITE DES DROITS CEDES

LE FONDS objet des présentes appartient à appartient à la société LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE 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.

Certifié exécutoire  
Acte publié le 12 / 07 / 2023

Accusé de réception en préfecture  
093-219300498-20230628-DLB-2023-06-35-DE  
Date de télétransmission : 12/07/2023  
Date de réception préfecture : 12/07/2023

### ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds appartient au **CEDANT**, pour l'avoir acquis de la COMMUNE DE NEUILLY-PLAISANCE par suite de sa candidature dans le cadre d'une procédure pour la rétrocession du fonds portant appel à candidatures lancée le 18 juillet 2016,

Suivant acte de rétrocession de fonds de commerce sous seing privé en date du 13 juin 2017, ci-annexé.

Moyennant le prix de SEIZE MILLE EUROS (16 000,00 EUR) s'appliquant savoir :

- Aux éléments incorporels pour 15 000,00 €
  - Aux éléments matériels pour 1 000,00 €
- Lequel prix a été payé comptant.

Ledit ayant été enregistré au SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT de BOBIGNY le 23 juin 2017 Dossier 2017 18510 référence 2017 A 09129.

L'avis BODACC de cet acte est annexé aux présentes.

### ORIGINE ANTERIEURE DE PROPRIETE

Antérieurement, le fonds appartenait à la commune de NEUILLY-PLAISANCE, pour l'avoir acquis suite à la purge de son droit de préemption de :

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.

Lesquels ont déclaré la cession dudit fonds de commerce soumis au droit de préemption, par une déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie le 24 février 2016, pour un prix de 31 000 euros (trente-et-un mille euros).

La Commune de NEUILLY-PLAISANCE souhaitant préserver la diversité commerciale et la qualité des commerces de bouche de l'avenue du Maréchal Foch, Monsieur le Maire de NEUILLY-PLAISANCE a, par décision municipale n°2016-64 en date du 12 avril 2016, mis en œuvre le droit de préemption dont il est bénéficiaire sur le secteur « Centre-Ville et abords ».

Suivant acte reçu le 4 juillet 2016, par le Notaire soussigné, moyennant le prix de 31 000 euros.

Ledit acte ayant été enregistré au service des impôts des entreprises du RAINCY le 19 juillet 2016, bordereau 2016 / 501 case 3 ext 3541.

Plus antérieurement, le fonds appartenait à Monsieur Abdelhak **BENCHAREF** et Madame Soumia **BENCHAREF** née **KHARRAB** son épouse, pour l'avoir acquis de Monsieur Main **GRIFFET** pour un prix de 45 000 euros (quarante-cinq mille euros), aux termes d'un acte sous seing privé en date du 14 septembre 2009,

Le fonds de commerce objet des présentes appartenait à Monsieur Alain GRIFFET qui l'avait acquis aux termes d'un acte sous seing privé en date du 12 décembre 1980 pour un prix de 100 000 francs (cent mille francs) soit une contrevaletur en euros de 15 244,90 euros (quinze mille deux cent quarante-quatre euros et quatre-vingt-dix centimes).

Le droit au bail des locaux dans lequel est exploité le fonds de commerce à céder résulte d'un acte en date du 20 septembre 2014, aux termes duquel, le précédent Bailleur, la SCI CARNOT 32, société civile immobilière au capital de 157 000 euros, ayant son siège social sis à CHAMBRAY LES TOURS (37170), 65 rue des Perriers, identifiée au SIREN sous le numéro 481 185 130 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS (37), représentée par Monsieur Christian CHABRUX, gérant associé, domicilié en cette qualité audit siège, a fait bail et donné à loyer à Monsieur et Madame BENCHAREF, alors détenteurs 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 le 1er octobre 2014.

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 contrevaletur 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.

### ENONCIATION DU BAIL

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité, sont donnés à bail par la société MGPARG IMMO, susnommée, aux termes d'un acte d'un acte en date du 20 septembre 2014, aux termes duquel, le précédent Bailleur, la SCI CARNOT 32, société civile immobilière au capital de 157 000 euros, ayant son siège social sis à CHAMBRAY LES TOURS (37170), 65 rue des Perriers, identifiée au SIREN sous le numéro 481 185 130 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS (37), a fait bail et donné à loyer à Monsieur et Madame BENCHAREF, alors détenteurs du fonds de commerce.

Ledit bail ayant fait l'objet d'un avenant ci-annexé, ayant pour objet la modification de la période de paiement des loyers, charges et accessoires ainsi que la dispense de garantie solidaire entre Monsieur et Madame Abdelhak BENCHAREF et le CEDANT aux présentes.

### DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

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** ».

Certifié exécutoire  
Acte publié le 12 / 07 / 2023

Accusé de réception en préfecture  
093-219300498-20230628-DLB-2023-06-35-DE  
Date de télétransmission : 12/07/2023  
Date de réception préfecture : 12/07/2023

### DUREE

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1<sup>er</sup> 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.

Le Notaire soussigné informe les parties que le droit au renouvellement du bail commercial est d'ordre public. Ainsi toute clause qui tenterait d'y faire échec sera réputée non écrite conformément aux dispositions de l'article L.145-15 du Code de commerce.

Cependant, ce caractère d'ordre public n'implique pas l'automatisme du renouvellement.

Pour en bénéficier, le locataire doit satisfaire, au préalable, à l'ensemble des conditions générales définies à l'article L.145-1 du Code de commerce, à savoir :

- existence d'un bail portant sur immeuble ou un local,
- immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers,
- le locataire doit être propriétaire du fonds ;
- le fonds doit avoir été exploité depuis au moins 3 ans.

Le droit au renouvellement du bail n'est possible que si le fonds a été exploité de manière effective et continue au cours des trois années précédant la date d'expiration du bail ou de sa tacite prolongation sauf motifs légitimes de non-exploitation dont l'appréciation relève du pouvoir souverain des juges du fond (comme par exemple : état de santé, procédure collective du locataire...).

A cet égard, le CEDANT déclare ne pas avoir effectué de demande de renouvellement du bail.

Le CEDANT est informé que lorsqu'une cession de droit au bail intervient au cours des trois dernières années du contrat, la Cour de cassation refuse au cessionnaire la possibilité de compléter sa durée d'exploitation par celle du cédant. Le nouvel acquéreur ne peut demander le renouvellement de son bail que s'il a exploité lui-même le fonds depuis au moins 3 ans, même s'il exerce la même activité que le cédant. Afin d'éviter d'être privé du droit au renouvellement pour défaut d'exploitation pendant la durée minimale requise, le cessionnaire doit tenter de négocier avec son bailleur qu'il renonce à se prévaloir de la durée d'exploitation, soit de conclure ladite cession après le renouvellement.

**Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir été averti que le bail se trouve aujourd'hui dans la période des six mois avant son terme.**

### 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 montant actuel mensuel est de HUIT CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES (861,31 EUR), en ce compris une provision de charges de cent euros (100,00 eur), et la TVA ainsi qu'il résulte de la dernière quittance de loyer délivrée pour le mois d'avril 2023, ci-annexée.

Le montant de l'impayé au titre des loyers est à ce jour de 16 019,95 euros, ainsi qu'il résulte de l'extrait de compte ci-joint.

### REVISION DU LOYER

Le loyer est révisable chaque année à la date du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> trimestre 2014, soit 1 648.

### MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est d'un montant de TROIS MILLE SEPT CENT SIX EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (3 706,56 EUR).

### 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 :*  
   \* *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.

### 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 EUR).

Le montant actuel du dépôt de garantie est de TROIS MILLE SEPT CENT SIX EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (3 706,56 EUR).

Le BAILLEUR a indiqué dans un mail du 18 avril 2023 et dont une copie demeure ci-annexée, qu'il souhaitait que le dépôt de garantie soit transféré du CEDANT au CESSIONNAIRE.

Le CESSIONNAIRE a remboursé au CEDANT ce jour par la comptabilité du Notaire soussigné, la somme de TROIS MILLE SEPT CENT SIX EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (3 706,56 EUR) au CEDANT qui le reconnaît et lui en consent valablement quittance.

### PRORATAS DE LOYER

Le CESSIONNAIRE sera donc redevable du loyer pour le mois d'avril 2023. En conséquence, le CEDANT rembourse ce jour par compensation sur le paiement du remboursement du dépôt de garantie la somme de HUIT CENT TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-NEUF CENTIMES (803,89 EUR) par la comptabilité du notaire soussigné.

### CONDITIONS CONCERNANT LE BAIL COMMERCIAL

Le CEDANT déclare et garantit :

- 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 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.

### AUTORISATION DU BAILLEUR

La Société dénommée **MGPARC IMMO**, Société civile immobilière au capital de 1000000 €, dont le siège est à CRETEIL (94000), 8 rue Thomas Edison, identifiée au SIREN sous le numéro 789524493 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL, représentée par la MUTUELLE GENERALE DE LA POLICE dite MGP SANTE, son gérant, a expressément donné son consentement à la présente cession ainsi qu'il résulte du courrier et du courriel ci-annexés.

Une copie exécutoire par extrait des présentes lui sera remise aux frais du **CESSIONNAIRE**.

### OBLIGATION DE SOLIDARITE

Le bail comporte une clause de garantie solidaire ci-dessous littéralement reproduite.

L'article L145-16-2 du Code de commerce dispose actuellement que :

*"Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail."*

En conséquence, et dans les limites indiquées, le **CEDANT** demeurera garant solidaire de son **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du **BAILLEUR** pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires éventuels.

### PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire du fonds cédé à compter de ce jour et en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter **du vendredi 12 mai 2023 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 cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR)**, s'appliquant :

Certifié exécutoire  
Acte publié le 12 / 07 / 2023

Accusé de réception en préfecture  
093-219300498-20230628-DLB-2023-06-35-DE  
Date de télétransmission : 12/07/2023  
Date de réception préfecture : 12/07/2023

- aux éléments incorporels pour VINGT-NEUF MILLE EUROS (29 000,00 EUR),
- au matériel pour MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

Le fonds ne comprenant aucun matériel, à l'exception de la vitrine et de la chambre froide.

Les parties ont expressément dispensé le Notaire soussigné de lister le matériel compris dans la présente vente.

### PAIEMENT DU PRIX

Lequel prix est payé comptant, sous condition de séquestre, à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial, par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît, en consent quittance et déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire même pour sûreté des charges pouvant résulter des présentes.

### DONT QUITTANCE

De convention expresse entre les parties, le prix de cession est séquestré ainsi qu'il sera dit ci-après aux fins de respect du délai légal d'opposition des créanciers du **CEDANT** à la remise du prix.

### BLOCAGE DU PRIX

Le prix est bloqué durant toute la période d'opposition des tiers et solidarité fiscale, ainsi que durant la période de purge des inscriptions.

#### Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).	+ 15 jours de la cession.
- Article L 141-14 du Code de commerce : former opposition au paiement du prix au domicile élu.	+ 10 jours suivant la dernière en date des publications.

#### Délai lié à la solidarité fiscale

Il résulte des dispositions du premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts que le **CESSIONNAIRE** d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou minière, peut être rendu responsable avec le **CEDANT** du paiement de certains impôts directs, à concurrence de la valeur du fonds et pendant un temps déterminé.

Cette responsabilité contraint, en pratique, le **CESSIONNAIRE** à ne pas verser immédiatement au **CEDANT** le prix de vente du fonds afin de réserver ce paiement au Trésor si le comptable des finances publiques lui en fait la demande.

La solidarité établie par le premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts s'applique exclusivement aux impôts directs visés par ce texte : outre les cotisations d'impôt sur le revenu du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** est responsable de l'impôt sur les sociétés et de la taxe d'apprentissage, restant dus par le **CEDANT**, conformément au troisième alinéa de cet article, qui étend la solidarité « dans les mêmes conditions en ce qui concerne l'impôt sur les sociétés et la taxe d'apprentissage ».

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel	Dans les 15 jours de la cession.

des annonces civiles et commerciales.	
- Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201-1 du Code général des impôts) : à établir par le notaire.	Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales
- Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).	Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale.
<p><b>Nota :</b> La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'avis de cession du fonds de commerce a été adressé à l'administration fiscale dans les 45 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ;</li> <li>- la déclaration de résultats a été déposée dans les temps, c'est-à-dire dans les 60 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ;</li> <li>- au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement.</li> </ul>	

### CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CEDANT** remet la totalité du prix versé à Madame Alice BUREL, Caissier en l'étude du Notaire soussigné, intervenant qui, connaissance prise des présentes, accepte la mission de séquestre qui lui est confiée par les parties.

Cette somme sera détenue par l'office notarial afin de garantir le **CESSIONNAIRE** des créanciers du **CEDANT**.

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au **CEDANT** que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition, de solidarité fiscale et de la période de purge des inscriptions, sur justificatif par le **CEDANT** :

- de la radiation des inscriptions qui pourraient grever les éléments de la branche ;
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité ;
- du paiement des créanciers inscrits, opposants ou saisissants.

Le tout de manière que le **CESSIONNAIRE** ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du **CEDANT** et ne subisse aucun trouble dans son exploitation. Tous pouvoirs nécessaires sont, dès maintenant, donnés au séquestre à cet effet.

Au cas où le montant des sommes dues tant en vertu des inscriptions existantes et des oppositions régulièrement faites qu'en vertu des sommes pouvant être dues au trésor public et au bailleur dépasserait le montant de la somme séquestrée, et à défaut d'accord amiable entre les créanciers obtenu dans le délai de cent cinq jours fixé par l'article L 143-21 du Code de commerce, le séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des parties, après paiement des taxes et impôts privilégiés, saisir en référé le président du tribunal de commerce, en application des dispositions des articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile, à l'effet de faire ouvrir une procédure de distribution.

Le séquestre pourra signer toute convention de placement de tout ou partie du prix dans la mesure où le capital ainsi séquestré ne soit pas entamé par le mode de placement.

Le séquestre est investi d'un mandat irrévocable d'effectuer les paiements.

Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des dépôts et consignations la somme dont il est constitué séquestre, et ce dans le cadre de l'accomplissement de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile.

Le séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au **CEDANT**, hors la présence et sans le concours du **CESSIONNAIRE**, soit l'intégralité de la somme qu'il

détient s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais. Les honoraires de séquestre sont à la charge exclusive du **CEDANT**.

Il est fait observer qu'aux termes des dispositions des articles R 211-4 et R 211-5 du Code des procédures civiles d'exécution, le séquestre devra indiquer sans délai à l'huissier de justice qui pratique entre ses mains une saisie-attribution ou une saisie conservatoire des créances de sommes d'argent, l'étendue de ses obligations à l'égard du débiteur saisi, et s'il y a lieu, les cessions de créances, délégations, saisies antérieures ou oppositions. À défaut et en l'absence de motif légitime, il pourra être condamné à payer les sommes en question au créancier sans préjudice de son recours contre le débiteur. Il en sera de même en cas de réception d'une saisie administrative à tiers détenteur.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La cession est faite sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

#### **A la charge du cessionnaire :**

##### **État des lieux - impôts et charges**

Le **CESSIONNAIRE** prendra le fonds avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant dans l'état où le tout se trouve actuellement sans recours contre le **CEDANT** pour quelque cause que ce soit.

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts et taxes et, notamment la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujéti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises et plus généralement toute somme à lui payée sur charges, au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

##### **Droit de terrasse - information**

Si le **CEDANT** bénéficie dans le cadre de l'exploitation du fonds d'un droit de terrasse sur le domaine public, celui-ci est annulé de plein droit par la cession, par suite le **CESSIONNAIRE** devra alors faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

##### **Abonnements**

Il fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le **CEDANT**, notamment, s'ils existent, pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

*Le **CEDANT** s'interdit de demander la mutation de la ligne téléphonique, adresse courriel, ainsi que ligne de télécopie desservant les locaux où est exploité le fonds et utilisées pour son exploitation, il s'engage à en faciliter le transfert au profit du **CESSIONNAIRE**, les frais de transfert étant supportés par ce dernier.*

##### **Assurance-incendie**

En application des dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances, le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance contre les risques d'incendie couvrant le fonds. En cas de continuation, il en paiera les primes à leur échéance et profitera des primes payées d'avance par le **CEDANT**. En cas de résiliation, il supportera, seul, les indemnités qui pourraient être dues de ce fait aux compagnies d'assurance intéressées, sous déduction du prorata de primes restituables par les compagnies.

L'attestation d'assurance est demeurée annexée aux présentes.

**A la charge du cédant :****Garantie contre le risque d'éviction**

Le **CEDANT** ne sera pas exonéré de la garantie contre le risque 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**.

**Enonciations - Garantie**

Le **CEDANT** s'oblige à garantir l'entière exactitude des énonciations du présent acte relatives à l'origine de propriété, aux charges et inscriptions grevant le fonds, aux chiffres d'affaires et résultats d'exploitation.

**Dettes**

Les dettes du **CEDANT** ne sont pas transmises au **CESSIONNAIRE**, sauf clause expresse contraire figurant aux présentes.

**INTERDICTION DE SE RETABLIR ET D'ETABLIR**

À titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le **CESSIONNAIRE** n'aurait pas contracté, le **CEDANT** s'interdit la faculté :

- de créer, acquérir, exploiter, prendre à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie au présent fonds ;
- de donner à bail pour une activité identique à l'activité principale objet de la cession ;
- de s'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé ou actionnaire de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire, ou de gérant, dirigeant social, salarié ou préposé, fût-ce à titre accessoire, à une activité concurrente ou similaire en tout ou partie à celle exercée par lui dans le fonds objet des présentes.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de 5 km à vol d'oiseau du lieu d'exploitation du fonds objet des présentes et ce pendant 5 ans.

Les parties ont convenu que le **CEDANT** peut faire des marchés dans ce rayon mais pas à Neuilly Plaisance.

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR) par jour de contravention ; le **CESSIONNAIRE** se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Les parties déclarent à ce sujet :

- le **CEDANT** : qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et un précédent propriétaire du fonds dont il s'agit au sujet de l'interdiction de se rétablir ;
- le **CESSIONNAIRE** : qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds.

Cette interdiction ne dispense pas le **CEDANT** du respect des exigences édictées par l'article 1628 du Code civil aux termes duquel "*Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle*". Par suite, le **CEDANT** ne peut être déchargé de l'obligation légale de garantie qui est d'ordre public, les manœuvres permettant la reprise ou la conservation de la clientèle et amenant une concurrence déloyale ne pouvant être limitées dans le temps.

### Commandes - marchés et contrats

Le **CEDANT** déclare n'avoir passé aucune commande ou marché méritant description ni souscrit aucun contrat d'exclusivité, de publicité ou de fourniture ou de crédit-bail pouvant être actuellement en cours. Il effectue cette déclaration afin que le **CESSIONNAIRE** ne soit ni inquiété ni recherché s'il survenait un conflit pour une cause antérieure aux présentes quant à l'exécution éventuelle de tels commandes, marchés et contrats.

### Commandes - marchés et contrats

Le **CEDANT** transmet au **CESSIONNAIRE**, qui accepte, des commandes et marchés, des contrats de réservation, des contrats d'exclusivité, des contrats de publicité, des contrats de fourniture, qu'il a passés.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à exécuter ceux-ci de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché.

Le **CEDANT** atteste ne pas avoir de difficultés ou de contestations quant à l'exécution de ceux-ci et s'engage à verser au **CESSIONNAIRE** les fonds encaissés le cas échéant, au titre des commandes et contrats à exécuter.

### Hygiène et sécurité

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité. Le **CEDANT** déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

### ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le **CEDANT** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public mais qu'il n'est pas accessible aux personnes handicapées.

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières

particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le **CESSIONNAIRE** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

### **DIAGNOSTICS**

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

##### **Etat des risques**

Un état des risques est annexé.

### **INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME**

Les documents d'urbanisme sont annexés.

### **DROIT DE PREEMPTION DES ARTICLES L 214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME**

La cession donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants 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.

### **PERSONNEL DU FONDS**

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, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés, ou 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.

### **REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES**

Dans la mesure où l'activité exercée nécessite de récolter et rassembler des données personnelles de personnes physiques, données strictement nécessaires à cette activité, un registre de traitement des données personnelles doit être tenu. Ce registre rassemble :

- les coordonnées du responsable du traitement des données à caractère personnel ;
- celles des gestionnaires des données ;
- les finalités et objectifs de ce traitement (fins commerciales ou non, gestion du personnel, démarchage éventuel...) ;
- les catégories des personnes faisant l'objet du traitement (clients, salariés...) ;
- la possibilité de transférer les données et leur parcours, notamment si elles sont acheminées vers des pays ne relevant pas de la législation communautaire ;
- le délai avant la destruction des données à caractère personnel ;
- la description des moyens mis en œuvre pour la sécurisation des données et éviter que celles-ci ne puissent être dérobées par des tiers.

## **DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE**

### **SUR LES INSCRIPTIONS**

Le **CEDANT** déclare que le fonds n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 26 avril 2023 demeuré ci-annexé.

### **SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES ET LES RESULTATS D'EXPLOITATION DES TROIS DERNIERS EXERCICES**

Le **CEDANT** déclare que :

- Le montant du chiffre d'affaires hors taxe de chacun des trois derniers exercices s'est élevé à :
  - Exercice 2021, de cent quatre-vingt-dix-neuf mille quatre cent six euros (199 406,00 eur),
  - Exercice 2020, de deux cent vingt-huit mille neuf cent quatorze euros (228 914,00 eur),
  - Exercice 2019, de cent trente et un mille huit cent cinq euros (131 805,00 eur).
  - qu'il n'est pas en possession des informations relative au chiffre d'affaires pour l'exercice 2022 et la partie d'exercice accomplie à ce jour.
  - que pour les périodes correspondantes, les résultats d'exploitation réalisés ont été les suivants :
    - Exercice 2021, de *moins* dix mille cent quarante-cinq euros (10 145,00 eur),
    - Exercice 2020, de vingt et un mille cinq cent treize euros (21 513,00 eur),
    - Exercice 2019, de *moins* cinq mille huit cent cinquante euros (5 850,00 eur),
    - - qu'il n'est pas en possession des informations relative au résultat d'exploitation pour l'exercice 2022 et la partie d'exercice accomplie à ce jour.

Etant précisé que la notion d'exercice s'entend d'une période de douze mois.

- Le cabinet comptable du **CEDANT** est la société VIALAY ASSOCIES depuis 2020. Ce cabinet a fourni les chiffres et résultats sus-indiqués aux termes d'une attestation pour l'exercice 2021 en date du 25 novembre 2022 annexée.

Le **CESSIONNAIRE** déclare s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds vendu.

Le **CEDANT** indique que les jours et horaires d'ouverture aux termes desquels le chiffre d'affaires a été réalisé ont été les suivants :

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

Le **CEDANT** déclare que l'établissement est fermé depuis février 2023.

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît en avoir été informé préalablement à la signature des présentes et en faire son affaire personnelle.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir eu connaissance de ces éléments lors de la négociation des présentes, et être parfaitement éclairé sur le type et les caractéristiques de la clientèle du fonds ainsi que sur les méthodes commerciales appliquées par le **CEDANT**.

#### **SUR LES LIVRES DE COMPTABILITE**

Le **CEDANT** s'engage à mettre les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois derniers exercices comptables à la disposition du **CESSIONNAIRE** pendant trois ans à compter de son entrée en jouissance, conformément aux dispositions du second alinéa de l'article L 141-2 du Code de commerce.

Les parties visent à l'instant même un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture de l'exercice comptable pour l'année 2021, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 141-2 susvisé.

#### **COMPTES ET PRORATA**

Les parties conviennent d'établir directement entre elles et sous leur entière responsabilité les décomptes, prorata temporis au jour de l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE** de toutes charges d'exploitation relatives au fonds telles que, notamment, primes et cotisations d'assurance, fournitures d'énergie, fourniture d'eau, contrats d'entretien, matières consommables, le tout sans préjudice de ce qui peut être indiqué aux présentes quant à d'autres charges.

#### **BON ETAT DE FONCTIONNEMENT**

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la nécessité de bien vérifier, avant le jour de régularisation des présentes, le bon état de fonctionnement de tout le matériel et des installations compris dans la cession.

Le **CEDANT** déclare de son côté qu'à sa connaissance, aucun matériel ou installation quelconque ne présente des difficultés de fonctionnement.

#### **T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS**

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, les présentes s'analysant en la transmission d'une universalité de biens entre deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée sont dispensées de ladite taxe.

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** sont avertis qu'ils doivent mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de la taxe sur la valeur ajoutée au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

#### **ENREGISTREMENT - FORMALITES**

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds ainsi que celles d'usage devant le greffe du tribunal de commerce par l'intermédiaire du guichet unique.

Dans les quarante-cinq jours suivant la publication du présent acte dans un support d'annonces légales, le **CEDANT** fera connaître à l'administration fiscale, en application de l'article 201 du Code général des impôts la date effective de la cession ainsi que l'identité et le domicile ou le siège du **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT** s'engage à déposer la déclaration de résultats au service des impôts dans un délai de soixante jours tel que fixé par l'article 201 3° du Code général des impôts.

Le **CEDANT** devra produire au notaire une attestation de la part du Trésor Public attestant d'une part de ce dépôt et, d'autre part, qu'il était à jour de ses obligations déclaratives et de paiement le dernier jour du mois précédant la cession.

### DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession, en application de l'article 719 du Code général des impôts, s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION						30 000,00 EUR	
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
7 000	2,0	140	0,6	42	0,4	28	210
0	0,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
<b>TOTAL</b>	140		42		28		210

### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** est exploitant du fonds ainsi déclaré. En cette qualité, le régime de l'impôt sur la plus-value sera le suivant :

Les dispositions contenues à l'article 238 quindecies du Code général des impôts sont portées à la connaissance du **CEDANT**.

L'article 238 quindecies du code général des impôts, exonère d'impôt sur le revenu et d'impôt sur les sociétés, sous certaines conditions, les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole lors de la transmission, à titre onéreux ou à titre gratuit, d'une entreprise individuelle, d'une branche complète d'activité ou, par assimilation, de l'intégralité des droits ou parts de sociétés de personnes considérés comme des éléments d'actif professionnels. L'exonération est totale si la valeur vénale transmise est inférieure à cinq cent mille euros (500.000 euros) et partielle si la valeur transmise est comprise entre cinq cent mille et un million d'euros (1.000.000 d'euros), l'activité en question devant avoir été exercée pendant au moins cinq ans. Il est précisé qu'en cas de cession de plusieurs branches d'activité réellement autonomes au cours d'un exercice, à plusieurs bénéficiaires par exemple, le seuil d'un million d'euros (1.000.000 d'euros) s'apprécie par branche complète. En ce qui concerne l'appréciation des seuils permettant le bénéfice de l'exonération, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis et les droits ou parts de société dont l'actif est principalement constitué de tels biens, droits ou parts, ne sont pas pris en considération.

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-40-20-50.

Le régime prévu à l'article 238 quindecies du CGI ne présente pas un caractère obligatoire et n'est mis en œuvre que sur option du contribuable. Celle-ci est exercée lors du dépôt de la déclaration de cessation ou de cession, au moyen d'un document signé, établi sur papier libre, indiquant l'option pour l'exonération de l'impôt sur les plus-values sur le fondement de l'article 238 quindecies du Code général des impôts ainsi que la date de la cession de l'entreprise, de la branche complète d'activité ou des parts.

Il incombe au contribuable d'être en mesure de justifier qu'il respecte les conditions prévues pour bénéficier de ce régime de faveur.

Il est fait observer que la transmission de cette branche d'activité doit opérer un transfert complet des éléments essentiels de cette activité tels qu'ils existaient dans le patrimoine du **CEDANT** et dans des conditions permettant au **CESSIONNAIRE** de disposer durablement de tous ces éléments, et susceptibles de faire ensemble l'objet d'une exploitation autonome chez le **CEDANT** comme chez le **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT**, connaissance prise des conditions, déclare vouloir bénéficier de ces dispositions et remplir les conditions attachées à l'exonération, notamment une activité exercée pendant cinq ans (quand bien même elle aurait été exercée successivement ou simultanément dans plusieurs entreprises), ne pas avoir la direction effective de l'entreprise **CESSIONNAIRE** ou détenir une part d'au moins 50% dans celle-ci.

En outre, le **CEDANT** est informé qu'il ne doit pas détenir directement ou indirectement de droits de vote ou de droits dans les bénéfices sociaux de l'entreprise cessionnaire au cours des trois années qui suivent la réalisation de la cession.

### **NEGOCIATION**

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

### **CONVENTION D'ARBITRAGE**

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article 2059 du Code civil aux termes desquelles « *Toutes personnes peuvent compromettre sur les droits dont elles ont la libre disposition* », et de celles de l'article 2061 du même Code aux termes desquelles : « *La clause compromissoire doit avoir été acceptée par la partie à laquelle on l'oppose, à moins que celle-ci n'ait succédé aux droits et obligations de la partie qui l'a initialement acceptée. Lorsque l'une des parties n'a pas contracté dans le cadre de son activité professionnelle, la clause ne peut lui être opposée.* »

Les parties déclarent se soumettre à la présente convention d'arbitrage. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du Tribunal de commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du Tribunal de commerce.

La juridiction arbitrale pourra prendre à l'égard des parties à l'arbitrage des mesures provisoires ou conservatoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral, à l'exception des saisies conservatoires et sûretés judiciaires.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du Tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente convention, renoncent à toute action, initiale ou reconventionnelle, devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

Il est indiqué que l'arbitrage ne pourra porter sur un différend relatif à l'inexécution d'une disposition d'ordre public.

### **CONVENTIONS ANTERIEURES**

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

### FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le **CESSIONNAIRE** qui s'oblige à leur paiement.

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

### CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Les parties sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil ainsi rédigé : *"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun."*

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne*

*peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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


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


### **DONT ACTE sans renvoi**


Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

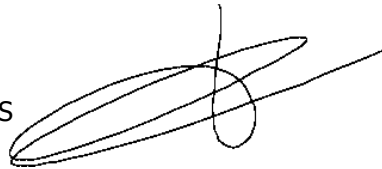
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>M. GEFFROY Pascal</b> <b>agissant en qualité</b> <b>de représentant a</b> <b>signé</b></p> <p>à NEUILLY-PLAISANCE le 28 avril 2023</p>	
--	--

<p><b>M. MARTINACHE</b> <b>François agissant en</b> <b>qualité de représentant</b> <b>a signé</b></p> <p>à NEUILLY-PLAISANCE le 28 avril 2023</p>	
---	--

<p><b>Mme BUREL Alice a</b> <b>signé</b></p> <p>à NEUILLY-PLAISANCE le 28 avril 2023</p>	
--	--

<p><b>et le notaire Me</b> <b>LEMAIRE-PECRIAUX</b> <b>CAROLE a signé</b></p> <p>à NEUILLY-PLAISANCE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE VINGT HUIT AVRIL</p>	
---	--