

202449001
CLP/SJ/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE
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, identifié sous le numéro CRPCEN 93033**

A REÇU le présent acte contenant :

PROMESSE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

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 "**PROMETTANT**" et agissant solidairement en cas de pluralité.

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La Société dénommée **MAISON BADIN**, Société par actions simplifiée au capital de 4000 €, dont le siège est à NEUILLY-PLAISANCE (93360), 22 avenue du Maréchal Foch, en cours d'identification au SIREN.

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- 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 délibération du conseil municipal n°xxxxx du 26 juin 2024

- 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,

- La Société dénommée MAISON BADIN est représentée à l'acte par Monsieur Axel BADIN et Madame Nathalie BADIN, agissant en leur qualité de futurs associés de la société MAISON BADIN, société en cours d'immatriculation.

Certifié exécutoire
Acte publié le 01/07/2024

Accusé de réception en préfecture
093-219300498-20240626-DLB-2024-06-33-DE
Date de télétransmission : 01/07/2024
Date de réception préfecture : 01/07/2024

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 **PROMETTANT** seul :

- Qu'il a la libre disposition du fonds objet des présentes.
- 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 objet de la cession à venir.

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 Commune de NEUILLY-PLAISANCE

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

Concernant la société MAISON BADIN

- Copie des statuts signés de la société.

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

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

EXPOSE

1°) Suite à la signature d'un avant-contrat entre 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 et son candidat acquéreur en date du 3 octobre 2022, son conseil, Maître Arnaud CALIMEZ, Avocat à PARIS (75005), a adressé une déclaration de cession d'un fonds de commerce au PROMETTANT afin de purger son droit de préemption.

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

Le fonds de commerce ci-après désigné a été acquis par le PROMETTANT suivant acte reçu par le Notaire soussigné le 28 avril 2023.

Le BENEFICIAIRE s'est proposé d'acquérir ledit fonds suite à l'engagement du PROMETTANT d'une procédure de rétrocession dudit fonds.

La cession concerne un **BIEN** pour lequel, conformément aux articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le **BENEFICIAIRE** a exercé, à charge de rétrocession, son droit de préemption, le conseil municipal ayant adopté un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure instituée par le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007.

Cette rétrocession doit avoir lieu, en application des dispositions de l'article L 214-1 susvisé dans un délai de deux années, devra respecter les prescriptions des articles R 214-11 et suivants du Code de l'urbanisme.

Etant ici précisé que le **BENEFICIAIRE** devra rétrocéder le **BIEN** dans un délai d'un an, à défaut le bénéficiaire évincé bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

Le PROMETTANT déclare avoir mis en place un cahier des charges de rétrocession approuvé lors du Conseil Municipal en date du 28 juin 2023, dont le délibéré est annexé aux présentes et que le BENEFICIAIRE aux présentes a répondu à un appel d'offres en date du 20 décembre 2023.

Le BENEFICIAIRE déclare de son côté vouloir acquérir ce fonds de commerce en vue de sa future activité de boucherie, charcuterie, traiteur, triperie et épicerie fine.

Le BENEFICIAIRE est informé que la tenue d'une boucherie nécessite le respect de réglementations particulières, notamment de qualifications et diplômes.

A ce sujet, le BENEFICIAIRE déclare être en possession d'un CAP boucherie.

2°) Le Notaire soussigné a rappelé aux parties la définition du fonds de commerce et de ses éléments essentiels, savoir :

- Éléments incorporels susceptibles de garnir le fonds de commerce : nom commercial, enseigne, droit au bail, clientèle et achalandage, brevets, marques, dessins et modèles, droits d'auteur, médailles et récompenses, secrets de fabrique et savoir-faire, certificats d'utilité, droits d'occupation (bail à construction, droit d'occupation privative dans un marché d'intérêt national), contrat d'hébergement, ou encore nom de domaine.

- Éléments corporels comprenant : le matériel, les marchandises et les stocks.

La procédure de préemption dudit fonds peut aboutir à une disparition temporaire de l'exploitation privée, laquelle reprendra lors de la rétrocession du bien préempté à un exploitant privé.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été parfaitement informé que le fonds préempté objet des présentes court donc un risque de disparition temporaire ou définitive de sa clientèle du fait de son absence d'exploitation depuis la fin d'exploitation par le précédent propriétaire du fonds de commerce.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 26 juin 2024 visée par la Préfecture de la Seine-Saint-Denis le _____, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

DISPENSE D'AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu à l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat.

Le seuil actuel est de 180 000 euros, tel que fixé par l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.

IMPOT SUR LA MUTATION

La présente cession est exonérée de droits en vertu des dispositions du deuxième alinéa de l'article 1042 du Code général des impôts, auxquelles fait référence la délibération susvisée et annexée.

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

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

PROMESSE DE CESSION DE FONDS

Par les présentes, le **PROMETTANT** promet de céder au **BENEFICIAIRE** le fonds dont la désignation suit, sous les conditions ci-après définies.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse en tant que telle et se réserve la faculté de demander ou non sa réalisation selon qu'il avisera.

En raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le **BENEFICIAIRE** en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes ;

2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après une mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée de trois mois expirant le (+ 3,5 mois à compter de la signature de la promesse) à seize heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la cession, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de cession par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.

DESIGNATION DU FONDS

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

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^{er} avril 2005 et dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de BOBIGNY 4^{ème} le 4 mai 2005, volume 2005 P, numéro 1746.

Ledit fonds comprenant :

I- ELEMENTS INCORPORELS

- Le nom commercial et l'enseigne « 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 précédent propriétaire du fonds de commerce.

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 **BENEFICIAIRE** déclarant bien le connaître pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds appartient au **PROMETTANT** pour l'avoir acquis de :

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.

Suivant acte reçu par le Notaire soussigné le 28 avril 2023.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR), s'appliquant :

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

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

ENONCIATION DU BAIL

Le **PROMETTANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds est exploité, sont donnés à bail par la société 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, aux termes 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 la société NORMANDIE DANS MON ASSIETTE, précédent propriétaire du fonds.

Le PROMETTANT déclare que le bail a été tacitement prolongé à compter du 1er octobre 2023.

En conséquence, le Notaire soussigné a informé le BENEFCIAIRE des conséquences de cette prorogation automatique, notamment de l'absence de renouvellement du bail.

Le BENEFCIAIRE a ainsi été informé que le bail peut être rompu à tout moment par le bailleur ou le locataire par l'envoi d'un congé, lequel prendra effet dans les six mois et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le BENEFCIAIRE a également été informé qu'à l'issue d'une période de 12 ans à compter de l'origine du bail, les règles de plafonnement de loyer et de révision du loyer ne s'appliqueront plus.

Le loyer est alors fixé en fonction de la valeur locative des locaux commerciaux.

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.

DESTINATION DES LOCAUX

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

DUREE

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

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 PROMETTANT déclare ne pas avoir effectué de demande de renouvellement du bail, le bail s'étant tacitement prorogé à compter du 1^{er} octobre 2023.

Le BENEFICIAIRE 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.

LOYER

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 NEUF CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT NEUF CENTIMES (969,89 EUR), en ce compris une provision de charges de cent euros (100,00 eur), et la TVA.

REVISION DU LOYER

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

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

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

CONDITIONS CONCERNANT LE BAIL COMMERCIAL

Le PROMETTANT 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 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 BENEFCIAIRE s'engage suite à la signature de l'acte authentique de vente:

- 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 PROMETTANT dans les obligations résultant du bail lors de la signature de l'acte authentique de cession du fonds de commerce.

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 **PROMETTANT** devenu **VENDEUR** demeurera garant solidaire de son **BENEFCIAIRE** devenu **ACQUEREUR** 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.

ENONCIATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES - DES RESULTATS DES CONTRATS - DES INSCRIPTIONS

Le **PROMETTANT** déclare d'après son titre acquisitif dudit fonds :

1° - Pour le chiffre d'affaires et les résultats

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 PROMETTANT déclare que depuis son acquisition du fonds, ce dernier n'a pas été exploité.

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

Le **PROMETTANT** indique qu'il résulte de son titre acquisitif du fonds de commerce, 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 **BENEFICIAIRE** 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 appliquées par le **PROMETTANT**.

2° - Contrats de travail

Le PROMETTANT déclare qu'aucun contrat de travail n'est en cours.

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L 1224-2 du même code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombent à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés par le **BENEFICIAIRE** en vertu des dispositions du Code du travail seront mises à la charge du **PROMETTANT**, ainsi que ce dernier s'y oblige.

Le notaire soussigné rappelle aux parties et notamment au **BENEFICIAIRE** que tout salarié non repris ne doit plus être dans l'entreprise au moment de la cession, à défaut le contrat de travail se trouverait automatiquement renouvelé et dans cette éventualité les charges afférentes sont transmises au **BENEFICIAIRE**.

Le prix de la cession, tel qu'il est fixé aux présentes, tenant compte par imputation forfaitaire sur celui-ci, du prorata d'indemnités de congés payés et de tous autres avantages individuels acquis au personnel antérieurement à la cession (dont le compte personnel de formation), le **PROMETTANT** n'aura aucun remboursement à faire au **BENEFICIAIRE** de ce chef.

3°- Information des salariés – offre de reprise

Il est précisé que l'obligation d'information des salariés s'impose en cas de projet de cession du fonds de commerce.

Cette obligation d'information a pour but de permettre aux salariés de déposer une offre de rachat dans les deux mois à compter de la notification de l'information. S'il s'agit d'une activité réglementée, cette possibilité n'est réservée qu'aux salariés ayant la qualification nécessaire à l'exercice de l'activité en question. La cession ne pourra avoir lieu qu'une fois le délai de deux mois expiré sauf renonciation expresse entretemps de la part des salariés à présenter une offre de rachat.

Cette obligation n'existe pas en cas de cession par succession, liquidation du régime matrimonial, au profit du conjoint, d'un ascendant, d'un descendant, ou effectuée dans le cadre d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire.

Le **PROMETTANT** a averti de la cession ses salariés par lettre recommandée avec accusé de réception en offrant la possibilité à chacun d'entre eux de formuler une offre d'achat. Une copie de chacune de ces lettres avec leurs accusés de réception est annexée. Chacun des salariés a fait connaître au **PROMETTANT** son intention de ne pas présenter d'offre d'achat. Ces réponses sont annexées.

4° - Contrats de fourniture

Le PROMETTANT s'engage à transmettre au BENEFICIAIRE toutes les commandes et marchés, des contrats de réservation, des contrats d'exclusivité, des contrats de publicité, des contrats de fourniture, qu'il a passés ou repris suite à son acquisition.

INTERVENTION 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, suivant autorisation expresse délivrée par Monsieur Jérémie HERENT, Vice-Président de la Mutuelle Générale de la Police, elle-même représentante de la SCI MGPARC IMMO, suivant accord en date à _____ du _____, ci-annexée, **BAILLEUR** des locaux où est exploité le fonds, déclare :

- agréer la cession et accepter dès maintenant le **BENEFICIAIRE** comme successeur du **PROMETTANT**, sans pour autant décharger ce dernier de son obligation de solidarité de paiement du loyer telle qu'indiquée ci-après ;
- faire réserve de tous droits et recours contre le **PROMETTANT** notamment pour les loyers et charges qui seront exigibles au moment de la cession ;
- déclarer n'avoir, à ce jour, à l'encontre du **PROMETTANT** aucune instance relative à l'application des conditions du bail ;
- prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée.

Une copie exécutoire par extrait de la cession sera remise au bailleur aux frais du cessionnaire.

BON ETAT DE FONCTIONNEMENT

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

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du fonds à compter du jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et il en aura la jouissance à compter du même jour, dès ce moment il prendra le titre de successeur du **PROMETTANT**.

Les parties sont informées, si elles venaient à décider d'une prise de possession anticipée :

- du risque de résiliation du bail commercial pour non-respect de l'obligation d'exploitation personnelle dans le local, sauf à obtenir l'accord du bailleur ;
- du risque d'encourir une amende civile pour cause de non-respect de l'information préalable des salariés ;
- des risques inhérents à la charge financière des contrats de travail en cours ;
- des risques liés à l'assurance, sauf à obtenir l'accord de l'assureur ;
- des risques liés aux impôts directs et à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- des risques de majorations et pénalités pour défaut d'accomplissement des formalités d'enregistrement de la mutation dans la mesure où cette formalité serait accomplie plus d'un mois après l'entrée en possession.

PRIX

En outre la cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de VINGT ET UN MILLE TROIS CENTS EUROS (21 300,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour VINGT MILLE TROIS CENTS EUROS (20 300,00 EUR),
- au matériel pour MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

À ce prix s'ajoutent les frais d'acquisition évalués à QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (4 200,00 EUR), en ce compris les honoraires établis d'un commun accord à la somme, hors taxe, de TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR).

Lequel prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes.

CONDITIONS

Si la vente se réalise, elle se fera, à charge pour le **BENEFICIAIRE** devenu cessionnaire :

1 - de prendre le fonds cédé et les éléments dont il se compose dans l'état où ils se trouvent actuellement. L'acquéreur, devra en outre exécuter et accomplir toutes les charges et obligations du bail cédé dans la mesure où il est relaté aux présentes, notamment de payer les loyers à leurs échéances exactes de manière que le vendeur ne soit pas recherché à ce sujet ;

2 - de continuer les assurances concernant le fonds vendu et les abonnements souscrits auprès de diverses compagnies concessionnaires de service public ;

3 - d'acquitter à partir du jour de l'entrée en jouissance les contributions et charges de toute nature, ainsi que la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises, auxquelles le fonds est assujéti, même si les quittances sont établies au nom du vendeur ;

4 - de satisfaire à toutes les obligations de ville, de police et de régie corporative et professionnelle ;

Si le **PROMETTANT** 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 **BENEFICIAIRE** devra alors faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

5 - de supporter les contrats de travail et tous autres contrats dans la mesure où ils sont relatés aux présentes ;

6 - de payer tous les frais, droits et honoraires de la vente, ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est subordonnée aux conditions suspensives suivantes dont les unes sont stipulées dans le seul intérêt du **PROMETTANT** et les autres dans celui exclusif du **BENEFICIAIRE**.

Condition suspensive stipulée dans l'intérêt du PROMETTANT

Le paiement effectif du prix tel qu'indiqué ci-dessus et la consignation des frais de l'acte, ainsi que la signature de l'acte constatant la réalisation des présentes, nécessaires pour l'acte de réalisation, conditionneront le transfert du droit de propriété au profit du **BENEFICIAIRE** et devront intervenir au plus tard à la date indiquée au paragraphe « DUREE - MODE DE REALISATION ».

Conditions suspensives stipulées dans l'intérêt du BENEFICIAIRE

1°/ L'obtention des pièces d'urbanisme d'usage et autres ne révélant pas de mesures ou servitudes spéciales ou particulières non indiquées aux présentes, susceptibles de déprécier notablement et présentement la valeur de l'immeuble et donc du fonds, ou de nature à s'opposer à la vente.

S'il veut user de cette condition pour ne pas réaliser la vente et obtenir la restitution de l'indemnité versée par lui, le **BENEFICIAIRE** devra faire connaître son intention par lettre recommandée avec avis de réception expédiée dans le délai maximum de huit jours francs à compter de la date à laquelle ces renseignements d'urbanisme auront été portés à sa connaissance.

A défaut d'avoir manifesté son intention de ne pas réaliser la vente pour cette cause, dans le délai prévu, le **BENEFICIAIRE** sera déchu de plein droit du bénéfice de la présente condition suspensive et ne pourra en exciper pour ne pas réaliser la vente et demander la restitution de l'indemnité versée par lui.

2°/ La justification qu'aucun droit de préemption pouvant exister notamment au profit de la commune ne soit exercé.

3°/ La justification, au notaire rédacteur, d'une origine de propriété assurant au **BENEFICIAIRE** la propriété incommutable du fonds ci-dessus désigné, et de la remise audit notaire de toutes les pièces et renseignements nécessaires à l'établissement de l'acte.

4°/ La justification de l'exactitude des déclarations faites par le **PROMETTANT** aux présentes sous le titre « DECLARATIONS » et la non-révélation entre aujourd'hui et l'acte de cession d'éléments susceptibles de remettre en cause le bail commercial ;

5° / La délivrance d'un extrait « Kbis » et d'un état du Greffe du Tribunal de commerce ne révélant aucune mention susceptible de faire obstacle à la réalisation des présentes, et notamment d'inscription de nantissement et privilège garantissant des créances dont le solde restant dû, majoré des accessoires et des frais de radiation serait, avec le cas échéant tout autre passif connu, supérieur au prix de vente convenu aux présentes.

6° / L'absence de recours, déferé préfectoral ou retrait administratif à la délibération du conseil municipal n° +++++ du 26 juin 2024 sus visée autorisant la présente cession.

7° / L'immatriculation de la société BENEFICIAIRE au greffe du Tribunal de commerce de BOBIGNY.

8° / L'obtention par le **BENEFICIAIRE**, au plus tard le (+ 2,5 mois à compter de la signature de la promesse) d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

*Prêt INITIATIVE 93 :

-6000 € financé par PH BPI France sur 48 échéances à 125€/mois

-14000 € financé par un prêt donneur sur 48 échéances dont 47 échéances à 291,66€/mois et la 48^e échéance à 291,98 €/mois

*Prêt bancaire

- montant maximum : 35 000 euros,
- durée minimale : 7 ans,
- taux d'intérêts maximum : 4.1 pour cent l'an.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires en vue de l'obtention du ou des prêts et, notamment, à déposer au moins un dossier relatif à la demande de prêt au plus tard dans un délai de quinze jours à compter d'aujourd'hui, et d'en justifier à première réquisition du **PROMETTANT**, faute de quoi cette condition serait réputée accomplie par application de l'article 1304-3 du Code civil.

Ce prêt, ou chacun des prêts s'il y en a plusieurs, sera réputé obtenu dès la présentation au **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs lettres d'accord de crédit conforme aux conditions ci-dessus définies par lui.

L'obtention de la couverture d'assurance relative au prêt devra être demandée et obtenue dans les mêmes conditions que le prêt. L'inexécution fautive de la part du **BENEFICIAIRE** à ce sujet sera sanctionnée de la même manière que pour le prêt.

L'obtention ou la non-obtention du ou des prêts devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au plus tard dans les quarante-huit (48) heures suivant l'expiration du délai ci-dessus prévu pour l'obtention du prêt, faute de quoi le **BENEFICIAIRE** ne pourrait plus se prévaloir du bénéfice de la présente condition suspensive.

Défaut de réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives

A défaut d'accomplissement, dans les conditions et délais prévus, de l'une quelconque des conditions suspensives ci-dessus stipulées :

- les présentes seront caduques et de nul effet, chacune des parties se trouvant déliée de ses engagements, sans indemnité de part ni d'autre ;
- le montant de l'indemnité sera restitué au **BENEFICIAIRE**, ou à son substitué, sans intérêt.

Toutefois :

- si le défaut d'obtention du ou des prêts ci-dessus résultait de la faute du **BENEFICIAIRE**, notamment absence de demande, non production des justifications utiles, fausses déclarations, la condition suspensive sera, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, réputée accomplie et l'indemnité d'immobilisation conservée par le **PROMETTANT** ;
- le **BENEFICIAIRE** aura toujours la faculté de renoncer au bénéfice de l'une des conditions suspensives ci-dessus stipulées en sa faveur, et ce dans le délai de réalisation de la présente promesse.

DUREE ET MODE DE REALISATION

La levée de la présente promesse devra être faite par le **BENEFICIAIRE** par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile du **PROMETTANT** avant le (+ 3 mois à compter de la signature de la promesse).

En cas de levée de la présente promesse, la réalisation des présentes sera constatée par acte authentique devant le Notaire soussigné aux frais du **BENEFICIAIRE**, au plus tard le (+ 3,5 mois à compter de la signature de la promesse)

La prise de possession du fonds de commerce se fera le même jour que la signature de l'acte authentique de vente.

En cas de levée de la promesse de vente et si l'une ou l'autre partie venait à refuser de réaliser les présentes conventions, elle y sera contrainte par tous les moyens et voies de droit en supportant tous les frais de poursuites, de justice et tous droits et amendes, et devra verser à l'autre partie à titre de dommages-intérêts une somme de VINGT ET UN MILLE TROIS CENTS EUROS (21 300,00 EUR).

Le **PROMETTANT** est en outre averti que le prix se rapportant au fonds de commerce ne pourra lui être versé que, conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition de solidarité fiscale et d'éventuelle surenchère et aussi sur justificatif par **LE PROMETTANT** :

- 1 - de la radiation des inscriptions qui pourraient grever le fonds ;
- 2 - de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- 3 - du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité.

Le tout de manière que le **BENEFICIAIRE** ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du **PROMETTANT** et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

BLOCAGE DU PRIX

Le fonds de commerce appartenant à la commune, le prix de cession ne sera pas séquestré.

INTERDICTION DE SE RETABLIR ET D'ETABLIR

Au regard de la qualité du **PROMETTANT**, une interdiction de se rétablir et d'établir n'est pas convenue aux présentes.

Toutefois, le **BENEFICIAIRE** est informé que le **PROMETTANT** pourrait rétrocéder un commerce de boucherie dans le cadre d'autres préemptions de fonds de commerce dans la ville de NEUILLY-PLAISANCE.

COMMANDES – MARCHES ET CONTRATS

Le **PROMETTANT** transmet au **BENEFICIAIRE**, 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.

Un état de ces contrats visé par les parties est annexé.

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

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

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.

En l'espèce, l'activité pratiquée ne nécessite pas ce type de collecte de données, ainsi déclaré par le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE**.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

1. Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard le (+ 10 jours à compter de la signature de la promesse) à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, la somme de MILLE SOIXANTE-CINQ EUROS (1 065,00 EUR).

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse de vente sera considérée comme caduque, et le **BENEFICIAIRE** sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes.

2. Nature de ce versement

La somme ci-dessus versée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

3. Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au **PROMETTANT** ou au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses suivantes :

a) en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au **PROMETTANT** devenu VENDEUR ;

b) en cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au **PROMETTANT** à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains de l'immeuble formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci;

L'intégralité de cette somme restera acquise au **PROMETTANT** même si le **BENEFICIAIRE** faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation. Son caractère indemnitaire fait qu'elle est imposable, elle doit être intégrée dans la déclaration de revenus ou de résultats.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au **BENEFICIAIRE** s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

- si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;
- si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;
- si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;
- si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;
- si le **PROMETTANT** n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- en cas d'infraction du **PROMETTANT** ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;
- si le **PROMETTANT** ou le **BENEFICIAIRE** venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
- et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul **PROMETTANT**.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le **BENEFICIAIRE** devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le **PROMETTANT** sera alors en droit de sommer le **BENEFICIAIRE** de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours. Cette sommation se fera par lettre recommandée avec accusé de réception.

Faute pour le **BENEFICIAIRE** de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, ou de retirer ledit courrier, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au **PROMETTANT**.

SEQUESTRE

1. Constitution d'un mandataire commun en qualité de séquestre

De convention entre les parties, la somme sera affectée en nantissement par le **PROMETTANT** à la sûreté de sa restitution éventuelle au **BENEFICIAIRE**.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception au caissier du Notaire soussigné.

Qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

2. Mission du séquestre

Le séquestre, mandataire commun des parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE** - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

3. Difficultés entre les parties

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

4. Acceptation

La remise de la somme vaudra acceptation de sa mission par le séquestre.

5. Décharge

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

HYGIENE ET SECURITE

Le **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** 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

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été remis lors de la signature de l'acte authentique.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le bien au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

DROITS DE MUTATION

La cession n'étant pas d'un prix supérieur à vingt-trois mille euros (23.000 euros), aucun droit proportionnel de mutation n'est dû conformément aux dispositions de l'article 719 du Code général des impôts, seul le droit minimum est exigible.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **PROMETTANT** est non exploitant du fonds ainsi déclaré.

Le prix de cession étant inférieur au prix d'acquisition du bien, aucun impôt sur la plus-value n'est dû.

ENGAGEMENT DE CONTINUER L'EXPLOITATION

Le **PROMETTANT** s'oblige à conserver le fonds ouvert à la clientèle jusqu'à la prise de jouissance du **BENEFICIAIRE** sauf à tenir compte des congés et fermetures d'usage.

*Le **PROMETTANT** 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 **BENEFICIAIRE**, les frais de transfert étant supportés par ce dernier.*

DECLARATIONS

Le **PROMETTANT** déclare :

- Que son état civil ou sa dénomination est bien celui ou celle indiqué en tête des présentes.
- Qu'il n'a jamais été en état de cessation des paiements, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire.
- Qu'il n'est pas l'objet de mesure restreignant sa capacité civile.
- Qu'il n'est pas l'objet de poursuites quelconques concernant l'exploitation du fonds ou susceptible d'entraver cette exploitation par le **BENEFICIAIRE**.
- Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail n'a été commise.
- Qu'il n'y a actuellement aucune instance en cours pour action résolutoire ou surenchère, ni résiliation du bail des locaux.
- Qu'à sa connaissance, l'immeuble où est exploité le fonds n'est pas frappé d'expropriation ou de mesures administratives susceptibles d'en compromettre l'utilisation.
- Qu'il n'est intéressé par aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du fonds cédé.
- Qu'il n'existe aucun empêchement à la réalisation des présentes.
- Que le fonds vendu n'a jamais fait l'objet du chef du **PROMETTANT** d'une promesse de vente ou priorité d'achat, autre qu'au profit du **BENEFICIAIRE** soussigné.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- Que son état civil est bien celui indiqué en tête des présentes.
- Qu'il n'est atteint par aucune incapacité pour exercer le commerce.
- Qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure de protection civile (sauvegarde de justice, curatelle ou tutelle).
- Qu'il n'est pas ou n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire, ni de cessation des paiements, ni de faillite personnelle.
- Qu'il satisfait aux conditions d'accès de la profession, qu'il connaît les conditions d'exploitation du fonds de commerce.

IMMATRICULATION

Le **BENEFICIAIRE** est averti par le rédacteur des présentes de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, et des conséquences du défaut d'immatriculation notamment quant au refus de renouvellement du bail et au droit à l'indemnité d'éviction.

En cas de cotitularité du bail, chacun doit être immatriculé au registre national des entreprises, même si le fonds est exploité par un seul des titulaires, dans cette dernière hypothèse le ou les titulaires non exploitants devront être immatriculés en qualité de copropriétaires non exploitants, le titulaire exploitant devra quant à lui être immatriculé en qualité de copropriétaire exploitant.

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

FRAIS - DROITS - HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de l'acte de réalisation sont à la charge du **BENEFICIAIRE** qui s'oblige à les payer au plus tard au jour de l'acte constatant la réalisation des présentes.

En cas de non-réalisation des présentes, le **BENEFICIAIRE** restera redevable envers le rédacteur des présentes, outre des débours engagés pour la constitution du dossier, d'une somme de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 EUR) toutes taxes comprises au titre de l'article 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, en rémunération du travail effectué.

Cette somme, dans la mesure où une indemnité d'immobilisation existe, sera directement prélevée sur celle-ci, ce que le **BENEFICIAIRE** autorise dès à présent.

PROVISION SUR FRAIS

À titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial la somme de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 EUR).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

PAIEMENT SUR ETAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR) conformément à l'article 680 du Code général des impôts.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- le **PROMETTANT** : en son siège ;
- le **BENEFICIAIRE** : au siège de la future société.

FORMALITES

Si la cession se réalise, elle s'effectuera dans les formes prévues par les articles L 141-1 et suivants du Code de commerce.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que la présente promesse exprime l'intégralité du prix convenu.

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 Electronique 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.

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.

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.