

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.

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^{er} 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

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 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.

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** ».

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 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^{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 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 ainis 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 :

- 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>Nota : 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"> - 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 ; - 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 ; - au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement. 	

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
TOTAL	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.

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.

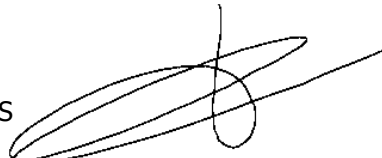
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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

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

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

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