# CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Cadre réserve à l'Administration

**ENTRE LES SOUSSIGNEES**

La société , Société par action simplifiée à associé unique au capital de 1.000 EUR, ayant son siège social à immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro ,

Représentée par son Président, dûment habilitée à l'effet des présentes,

**Ci-après dénommée « le CEDANT » ou « le VENDEUR »,**

**d'une part.**

**ET**

La société **SMART & BIO,** Société par action simplifiée au capital de 7.500 EUR, ayant son siège social à 92300 Levallois-Perret, 70 rue Baudin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 830 512 869,

Représentée par son Président, et , Directeur Général, dûment habilités à l'effet des présentes,

**Ci-après dénommée « le CESSIONNAIRE » ou « l'ACQUEREUR »,**

**d'autre part.**

**Collectivement ci-après désignées « les PARTIES »,**

**APRES AVOIR ETE EXPOSE QUE :**

Le CEDANT est propriétaire d'un fonds de commerce de « BAR A SALADES ET BAGELS » sis et exploité à LEVALLOIS PERRET 92300- 70 rue Baudin, dont il a la libre disposition et qu'il souhaite aujourd'hui céder à l'Acquéreur.

Après une période de négociations, au cours de laquelle le CESSIONNAIRE a pu notamment vérifier la consistance et les conditions d'exploitation dudit fonds de commerce, celui-ci s'est

déclaré intéressé par son acquisition et les PARTIES se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités de la présente cession de fonds de commerce.

Il a été conclu, préalablement aux présentes, entre les Parties, en date du 24 avril 2017, une promesse de cession de fonds de commerce sous diverses conditions suspensives, ladite promesse ayant fait l'objet d'une prorogation en date du 16 juin 2017.

Les conditions de la présente cession étant à ce jour réunies ou les Parties y ayant renoncées, les Parties se sont rapprochées pour réitérer définitivement la cession du fonds de commerce ci-dessous désigné, selon les termes et conditions définis au présent acte.

**CECI EXPOSE, IL A ETE ARRÊTE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

## ARTICLE 1 - Objet de la convention

Cession de fonds de commerce

Par les présentes, le CEDANT vend, cède et transporte à la société SMART & BIO, représentée par son Président, les garanties ordinaires, de droit et de fait en pareille matière et aux conditions ci-après exposées, le fonds de commerce de « BAR A SALADES ET BAGELS » qu'il possède et exploite sous l'enseigne « Levallois-Perret 92300 – 70 rue Baudin, pour l'exploitation duquel il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro ; ), au répertoire SIRENE sous le numéro ledit fonds comprenant:

- tous les éléments incorporels notamment, l'enseigne, la clientèle, l'achalandage y attachés,

- le droit, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, au bail des locaux où le fonds s'exploite, dont les énonciations sont ci-après rapportées, ainsi que tous droits au renouvellement dudit bail,

- le matériel, le mobilier commercial et les ustensiles servant à son exploitation, les agencements et installations nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce, tels qu'ils résultent d'un état établi contradictoirement entre les parties, annexés aux présentes (annexe n° 1 : inventaire).

Et plus généralement, tous les éléments corporels et incorporels composant ledit fonds et nécessaires à son exploitation, ainsi, au surplus, que ledit fonds existe, s'étend, se poursuit et comporte, sans aucune exception ni réserve dans son état actuel, que le CESSIONNAIRE déclare bien connaître et avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

## ARTICLE 2 - Déclarations du Vendeur

En application de l'article L 141-1 du code de commerce, le CEDANT fait les déclarations suivantes :

### 2.1. Sur l'origine de propriété du fonds de commerce, objet des présentes

Le CEDANT est propriétaire de son fonds de commerce pour l'avoir créé en date du 20 juillet 2015.

***2.2.1. Propriétaire immobilier :***

Les locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité, appartiennent à société civile immobilière inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro dont le siège social est représentée par son gérant,

***2.2.2. Titre locatif :***

Le droit à la jouissance des locaux dans lequel le fonds est exploité résulte d'un bail conclu en date à PARIS du 16 juillet 2015, aux termes duquel la a fait bail et donné à loyer à la société les locaux dont la désignation suit, sis au **: 70 rue Baudin -92300 LEVALLOIS PERRET,** comprenant :

Désignation des lieux : ( extrait bail)

*«Dans un immeuble sis à LEVALLOIS-PERRET (92300), 70 rue Baudin*
*« comprenant :*
*- « Une maison de rapport, élevée sur cave d'un rez-de-chaussée et six étages dont*
*« le premier mansardé ;*
*« Cour et dépendances.*
*« Cadastré Section I numéro 84, lieudit « 70 rue Baudin » pour une contenance de 1*
*« are et 90 centiares.*

*« **Désignation des BIENS** :*
*« Une boutique située au rez-de-chaussée à gauche, droit au WC dans le couloir*
*« d'entrée de l'immeuble au fond à gauche, commun avec le lot quatre (4) ; d'une*
*« superficie approximative de 27 m².*
*« Constitué des Lots n° 1 et 2 et les quarante-cinq millièmes (45/1000ème) de la*
*« propriété du sol et des parties communes générales.*
*« Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec*
*« toutes leurs aisances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit*
*« nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du « Preneur »*
*« qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes,*
*« et contracter en pleine connaissance de cause.*
*« Le « Preneur » déclare bien connaître l'immeuble et les locaux pour les avoir vus*
*« et visités en vue du présent acte, et les trouver dans les conditions matérielles*
*« nécessaires et conformes à l'usage auquel il les destine.*
*« Il est toutefois expressément entendu que le BAILLEUR ne donne aucune garantie*
*« quant au droit du « Preneur » d'exercer dans lesdits locaux l'activité par lui*
*« envisagée dans le cas où ce droit dépend d'éléments propres à l'activité du*
*« « Preneur ».*
*« Toute erreur dans la désignation ou dans la superficie ne pourra justifier aucune*
*« diminution ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des*
*« locaux tels qu'ils existent.*
*« Il est stipulé que les locaux forment et devront toujours former un tout*
*« matériellement et juridiquement indivisible.*

Durée du bail : (extrait bail)

*« Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives*
*« qui commenceront à courir le 16 juillet 2015, pour se terminer le 15 juillet 2024.*

*« Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code « de commerce, le « Preneur » a la faculté de donner congé à l'expiration de « chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au « Bailleur » au « moins six mois avant la fin de la période triennale.*

Destination : (extrait bail)

*« Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le « « Preneur » à l'exploitation de son activité de « bar à salades et bagels » à « l'exclusion de toute autre même temporairement.*
*« Le « Preneur » devra exercer de manière permanente, dans les locaux, l'activité « ci-dessus.*
*« La destination des locaux exclut toute autre utilisation de quelque nature, « importance ou durée que ce soit, sauf accord préalable et écrit du « Bailleur ».*
*« Le « Bailleur » ne donne au « Preneur » aucune garantie d'obtention par ce « dernier de toutes autorisations, quelles qu'elles soient, qui seraient nécessaires « pour l'exercice de ses activités.*
*« Le « Preneur » déclare faire son affaire personnelle de l'obtention des « autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité, et s'engage « à respecter les normes sanitaires, de sécurité et d'accessibilité relatives à son « activité.*
*« Le « Preneur » qui déclare avoir étudié et pris en compte, préalablement à la « conclusion du présent bail, tous éléments utiles, fera en conséquence son affaire « personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention et du maintien permanent « de ces autorisations ainsi que du paiement de toute somme quelle qu'elle soit qui « pourrait en découler ou de l'accomplissement de toutes formalités.*
*« Le défaut ou le retrait pour quelque cause que ce soit des autorisations ou « licences administratives nécessaires au « Preneur » pour son utilisation des « locaux pourra entraîner à la demande du « Bailleur » la résiliation du bail.*
*« Le « Bailleur » rappelle au « Preneur » qu'il s'engage à respecter les termes du « Règlement de Copropriété et en particulier à jouir du bien loué sans causer « aucune nuisance qui puisse occasionner une gêne ou un trouble de jouissance aux « autres occupants de l'immeuble.*

*« Le « Bailleur » précise au « Preneur » que le local n'est pas équipé d'un conduit « d'extraction. Le « Preneur » confirme avoir pris bonne note de cette information.*
*« Le « Preneur » parfaitement informé de l'absence de conduit d'extraction « s'engage à faire son affaire personnelle de l'éventuelle installation d'un système « de traitement d'air des odeurs et fumées du local.*
*« Le « Preneur » s'engage à réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à « l'installation d'un tel système à ses frais exclusifs sans pouvoir à aucun moment se « retourner contre le Bailleur pour obtenir sa participation au coût d'installation de « ce système.*
*« Le « Preneur » s'engage à obtenir préalablement à la réalisation de ces travaux « toutes les autorisations nécessaires pour pouvoir les réaliser.*
*« Il est ici précisé que le « Bailleur » ne pourra être tenu responsable de la réponse « que pourrait faire le Syndicat des Copropriétaires à toutes éventuelles demandes « du « Preneur ». Le refus de demandes du « Preneur » ne sera pas un motif de « résiliation du bail et le « Preneur » ne pourra prétendre à une indemnité « quelconque, le « Preneur » étant informé de l'absence de conduit d'extraction.*

*« Le « Preneur » prend les locaux en l'état et décharge expressément le « Bailleur »*

*« de toute garantie du fait d'éventuels vices ou défauts matériels qui les « affecteraient comme du fait de tout défaut de conformité, aux normes légales, « réglementaires ou administratives, entendant faire son affaire, à ses frais « exclusifs, de toute remise en état ou mises aux normes qui se révèlerait nécessaire.*

*« Le « Preneur » devra prendre notamment à sa charge tous travaux, adjonctions « ou transformations d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les « règlements d'hygiène, d'accessibilité et de sécurité lors de son installation et « pendant la durée du bail.*
*« Les notifications adressées au « Bailleur » concernant les locaux en vertu de ce « qui précède, seront transmises au « Preneur » dans les plus brefs délais afin de « permettre à celui-ci de prendre toutes mesures nécessaires et d'exercer, s'il y a « lieu, pour le compte commun du « Bailleur » et du « Preneur », tous recours utiles « mais à ses frais, risques et péril ; l'exercice d'un tel recours impliquant « l'engagement exprès du « Preneur » de garantir le « Bailleur » et de le relever « indemne de toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.*

Loyer : (extrait bail)
*« Le présent bail est consenti et accepté moyennant un LOYER ANNUEL hors « charges et hors taxes de SEIZE MILLE HUIT CENT EUROS (16.800,00 EUR) « que le « Preneur » s'oblige à payer par virement au « Bailleur » ou au « mandataire de son choix, trimestriellement et d'avance en quatre (4) termes « égaux, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque années.*
*« Ce loyer correspondant à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et « charges.*
*« La T.V.A au taux légal en vigueur ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou « de substitution sera réglée en sus, le « Bailleur » ayant exercé l'option d'assujettir « les loyers afférents aux locaux loués à la T.V.A ; conformément à l'article 260-1 « du Code Général des Impôts.*
*« Le loyer est payable au domicile du « Bailleur » ou en tout autre endroit désigné « par lui.*
*« Toutefois, pour permettre au PRENEUR de s'installer, le BAILLEUR lui consent « une franchise de loyer. Le loyer sera donc exigible à compter du 1er août 2015.*
*« Le « Preneur » versera en outre une somme mensuelle de CENT CINQUANTE « EUROS (150,00 EUR) à titre de provision sur charges, cette provision étant elle-« même majorées de la T.V.A au taux en vigueur à chaque échéance.*
*« Dans les six mois de l'expiration de chaque année civile, un état réel des charges « que le « Preneur » doit supporter conformément aux clauses et conditions du « présent bail lui sera adressée par le « Bailleur ».*
*« Le présent bail est consenti et accepté sous la condition résolutoire du paiement « dudit loyer dans les conditions susvisées.*

En outre, le Bail stipule une révision annuelle du loyer, à la date anniversaire du bail, selon l'évolution de l'indice des loyers commerciaux , l'indice de référence étant celui du 1er trimestre 2015 soit 108,32.

Charges Diverses : (extrait bail)

*« Dans l'intention réciproque des Parties, le présent bail est considéré comme net « de toutes charges pour le BAILLEUR, à l'exception des travaux prévus à l'article « 606 du Code Civil.*

*« En conséquence, le PRENEUR aura à régler pour sa quote-part au BAILLEUR, la « totalité des charges et taxes afférentes aux parties communes ou à usage collectif « de l'Ensemble immobilier dans les conditions ci-après, étant rappelé que :*
*« A titre énonciatif et non limitatif, il est précisé que les charges dont il a été « question ci-dessus et qui seront remboursées par le PRENEUR au BAILLEUR « comprendront notamment :*

*a) « les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, de ventilation ( climatisation, « réfrigération ...) de nettoyage, d'enlèvements des déchets, de voirie et de « déneigement ;*

*b) « les travaux des parties d'utilité commune susvisées, résultant :*
*« 1.soit d'entretien, de ravalement, de réfection, de réparations grosses ou « menues sans aucune distinction, à l'exception des réparations prévues par « l'article 606 du Code Civil,*
*« 2. soit de renouvellement, de remplacement, de création, d'améliorations ou « de rénovations,*
*« 3. soit de travaux de second œuvre,*
*« Et ce même si les travaux visés aux 1,2 et 3 ci-dessus :*
*- « sont occasionnés par la vétusté, par dérogation à l'article 1755 du Code « Civil, par l'évolution des techniques ou par l'obsolescence des matériaux et « équipements,*
*- « sont justifiés par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, la « performance environnementale et le développement durable ou encore par « l'intérêt général du Centre Commercial,*
*- « résultent d'une injonction administrative ou municipale.*

*« Ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci- « dessus y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage « délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux « et les frais financiers éventuels attachés à la conclusion d'emprunts visant à « financer les travaux.*

*c) « Toutes les primes d'assurances contractées par le Propriétaire de l'Ensemble « Immobilier :*
*- « les assurances incendie et explosion-vandalisme et bris de glace- « responsabilité civile, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de « l'installation des extincteurs automatiques, etc,*
*- « les pertes de loyer,*
*- « les honoraires de courtage d'assurance.*

*d) « Les impôts et taxes en ce compris les frais divers y attachés, étant expressément « convenu que le PRENEUR devra rembourser au Bailleur sa quote-part des « impôts et taxes de toute nature ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes, « augmentations d'impôts légalement mises à la charge des bailleurs, et, à titre « d'exemple, sans que cette liste soit limitative, l'impôt foncier, la taxe sur les « ordures ménagères ainsi qu'éventuellement « la taxe sur les bureaux, les « commerces et les entrepôts », et toute taxe ou impôt créé, dont notamment « dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ou « de la mise en œuvre de la loi Grenelle 2, la Taxe Locale sur la Publicité « Extérieure et de la taxe additionnelle au droit au bail ( en ce compris leurs « frais divers) qui seront appelés séparément et soumis à la T.V.A.*

*e) « La rémunération de l'éventuel administrateur de biens du BAILLEUR.*

**A ce jour, le CEDANT déclare :**

- **LOYER** : le loyer annuel s'élève à la somme en principal HT et HC de **16.968 EUR.** (annexe n° 2 : appel de fonds du 3ème trimestre 2017)
- **PROVISION CHARGES LOCATIVES** : que la provision sur charges locatives s'élève à la somme annuelle de **1.800 EUR,**
- **IMPOT FONCIER :** que l'impôt foncier au titre de l'année 2016 s'est élevé à la somme de 1.094 EUR.
- **GARANTIE :** le PROMETTANT précise qu'il a réglé au Bailleur une somme complémentaire de 4.200 EUR en substitution de la garantie à première demande telle que stipulée au bail.

En outre, ce bail a été consenti et accepté sous diverses clauses, charges et conditions que le CESSIONNAIRE déclare bien connaître pour en avoir apprécié toutes les dispositions et en avoir reçu la copie par le rédacteur des présentes lors de la signature de la promesse de vente (annexe n° 2 de la promesse), et dispenser en conséquence le CEDANT de les rapporter ici en totalité et notamment, en ce qui concerne la CESSION DU FONDS DE COMMERCE, sous celles suivantes :

*« CESSION-SOUS LOCATION*

*« Occupation, cession, sous-location*

*« Il est interdit au PRENEUR de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce « soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et « précaire, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.*

*« Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au présent bail si ce n'est à « l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.*

*« La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le « Preneur dans les lieux loués, telles que définies ci-dessus, en ce compris l'enseigne « du local.*

*« Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de « cessions successives demeureront garants et répondants solidaires du paiement des « loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, « comme de l'exécution de toutes les clauses du présent bail, et ce quelle que soit la « période durant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux et pendant le « cours du présent bail et de sa tacite reconduction, et ce par dérogation à l'article L « 145-16-2 de code de commerce, et alors qu'ils ne seraient plus dans les locaux loués « et auraient eux-mêmes cédé leur droit.*

*« Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef ou du ou des « cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant et ce « sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité d'information dans « le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée, « par dérogation à l'article L 145-16-1 du code de commerce, ou dénonciation « notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis « amiablement ou judiciairement au débiteur principal. La garantie restera due en cas « de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, pendant la période « d'occupation effective des locaux jusqu'à leur complète libération et remise des clés.*

*« Le PRENEUR s'engage à ce que l'acte de cession reprenne l'intégralité des*
*« dispositions des deux alinéas précédents.*

*« Le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte de cession, quinze jours avant la*
*« date effective de la signature de celui-ci par lettre recommandée avec accusé de*
*« réception à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession qui devra être*
*« reçu en la forme sous seing privé ou authentique. Un original ou une expédition de*
*« cet acte lui sera remise sans frais dans le mois de la signature pour lui servir de titre*
*« exécutoire.*

*« En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire*
*« de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du BAILLEUR, le jour*
*« de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant*
*« étant remboursé par le Bailleur à celui-ci.*

*« Enfin, il est précisé que le PRENEUR devra, préalablement à la cession, être à jour*
*« dans le règlement des loyers, charges et accessoires et faire son affaire personnelle*
*« du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales.*

*« Droit de préemption.*

*« En cas de cession du bail par le PRENEUR à l'acquéreur de son fonds de*
*« commerce, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préemption.*

*« Le PRENEUR devra en conséquence notifier au BAILLEUR par lettre recommandée*
*« avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant à*
*« peine de nullité de la notification :*

*« - l'état civil et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique ou la*
*« dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y*
*« joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,*

*« - le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,*

*« - L'énumération qualitative et évaluation du stock,*

*« - l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de*
*« travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté,*

*« Et toutes autres conditions de la vente projetée.*

*« Il est en outre précisé :*

*« Que l'accord de principe éventuellement donné par le BAILLEUR ayant*
*« communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le PRENEUR*
*« de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention,*

*« Qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou*
*« morale mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle*
*« notification au BAILLEUR, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son*
*« droit de préemption dans les conditions prévues au présent article,*

*« Que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le*
*« BAILLEUR manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est*
*« reconnu, les dispositions de l'article 1589 al.1 du Code Civil seront applicables à*
*« l'offre ainsi faite.*

*« Le BAILLEUR aura la faculté, dans un délai d'un mis après réception de cette*
*« notification, d'informer le PRENEUR, dans les mêmes formes, à égalité de*
*« condition, de sa décision d'user de ce droit à préemption à son profit ou à celui de*
*« toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer.*

Le CEDANT déclare en outre :

- Qu'il n'est intervenu aucune modification des lieux loués qui n'ait été autorisée par le bailleur et la désignation des lieux qui y figure est strictement conforme à l'état actuel des locaux,

- Qu'aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti, même au-devant des lieux loués,

- Qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivré par le bailleur avec lequel il n'existe aucun différend, sous réserve de ce qui sera exposé ci-après,

- Qu'aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, tant par le titulaire actuel que par ses prédécesseurs, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail, sans payer d'indemnité d'éviction,

- Que la capacité juridique de la personne ayant consenti le bail ouvre droit à son renouvellement ou au paiement de l'indemnité d'éviction,

- Avoir toujours satisfait aux charges, conditions et obligations du bail et avoir toujours régulièrement payé les loyers et les charges, sous réserve de ce qui sera exposé ci-après,

- N'avoir jamais été assigné en résiliation de bail pour infraction aux clauses du bail et/ou non-paiement à bonne date des loyers et des charges, sous réserve de ce qui sera exposé ci-après,

- Qu'il n'existe actuellement aucune procédure et aucun litige avec le bailleur ou son mandataire, sous réserve de ce qui sera exposé ci-après,

- Qu'il n'a jamais exercé dans les lieux loués aucune activité commerciale autre que celles prévues au bail et n'a jamais demandé à bénéficier d'aucune déspécialisation.

## SUR LA SITUATION LOCATIVE ET L'INTERVENTION DU BAILLEUR :

Le rédacteur des présentes a adressé au Bailleur, conformément aux dispositions du bail, un courrier RAR en date du 25 avril 2017 (annexe n° 3) l'informant du projet de cession de fonds de commerce.

Aux termes de ce courrier, le rédacteur des présentes demandait au Bailleur s'il entendait exercer son droit de préemption, et dans la négative, qu'il lui confirme qu'il n'existait aucun litige avec la société : qu'elle était à jour du paiement des loyers.

En réponse, le BAILLEUR précisait qu'il avait engagé une procédure en vue de la résiliation du bail suite à la délivrance d'un commandement de payer au visa de la clause résolutoire du bail pour non paiement de loyers arriérés, et qu'une ordonnance de référé avait été rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de Nanterre en date du ? (annexe n° 4) laquelle, notamment :

- Condamnait la société à payer à la , la somme provisionnelle de correspondant aux loyers impayés au
- Constatait la résolution du bail au 19 février 2017,
- Ordonnait, si besoin avec le concours de la force publique, l'expulsion de la société ou de tous occupant de son chef des locaux situés 70 rue Baudin à Levallois Perret.

Que le Bailleur précisait néanmoins qu'il ne serait pas hostile à renoncer aux effets de la décision judicaire constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion de la société puis à agréer la cession de fonds de commerce envisagée par la société , sous la réserve expresse suivante :

- paiement par la société e la totalité des arriérés locatifs, y compris dépens et article 700 du CPC relatifs à la procédure ci-dessus, par prélèvement préférentiel sur le prix de vente du fonds de commerce en dehors de toute procédure de répartition entre les créanciers du locataire,

Il est rappelé qu'au jour des présentes, le montant de l'arriéré locatif arrêté au y compris les dépens et article 700 du CPC au titre de la procédure ci-dessus rappelée, s'élève à la somme de

Un état des sommes dues au Bailleur, 3ème trimestre inclus, est annexé aux présentes (annexe n°5)

Eu égard à ce qui précède, la société donne instruction expresse, définitive, irrévocable et sans réserve à séquestre ci-après désigné, de régler entre les mains de la IN, la somme de 17.690,76 EUR par prélèvement de cette somme sur le prix de vente du fonds de commerce séquestré.

De son côté, la société SMART & BIO accepte également de manière expresse, définitive, irrévocable ledit virement effectué en dehors de la procédure de séquestre.

« Bon pour paiement par le séquestre de la somme de 17.690,76 EUR »

En suite de ces instructions, la conformément à son courrier du 26 juillet 2017 a déclaré (annexe n° 6) :

- ✓ Renoncer aux effets et à l'exécution de l'ordonnance de référé rendue par le Tribunal de Grande Instance de Nanterre en date du
- ✓ Donner son accord à la cession de fonds de commerce,
- ✓ Agréer la société SMART & BIO en qualité de nouveau Preneur,
  Sous la réserve du règlement de l'intégralité de l'arriéré locatif au 30 juillet 2017 en priorité et en dehors de la mission de séquestre.

Parallèlement, il est rappelé que conformément à son courriel du 26 mai 2017, le Bailleur avait :

- ✓ Renoncé à exercer son droit de préemption,

- ✓ Dispensé le rédacteur des présentes d'une convocation en LRAR 15 jours avant la signature de l'acte de cession, demandant qu'une convocation lui soit adressé 5 jours avant la date de signature par courriel,
- ✓ Dispensé les parties de la signification de l'acte de cession par acte extrajudiciaire et se satisfaire d'un envoi d'un exemplaire original enregistré de l'acte de cession et annexes en lettre simple.

**2-3 Inscriptions et Privilèges :**

Ainsi qu'il résulte d'un état délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE le _____ (annexe n° 7), le fonds désigné ci-dessus n'est grevé d'aucune inscription de privilèges et de nantissement .

**2-4 Déclarations relatives aux chiffres d'affaires et aux résultats :**

Le CEDANT déclare que les chiffres d'affaires hors taxes et les résultats d'exploitation réalisés au moyen du fonds de commerce objet des présentes au titre de ses deux seuls exercices s'élèvent à :

| | Chiffres d'affaires HT | Résultats d'exploitation |
|---|---|---|
| - du 01/07/2015 au 31/12/2015 | 48.253 € | 18.743 € |
| - du 01/01/2016 au 31/12/2016 | 101.096 € | 27.360 € |

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir reçu dès avant ce jour les bilans établis au titre des exercices clos les 31 décembre 2015 et 31 décembre 2016.

La comptabilité du PROMETTANT est tenue par le cabinet d'expertise comptable sis ).

Conformément à l'article L 141-2 du Code de commerce, Le CEDANT remet au CESSIONNAIRE, le relevé des chiffres d'affaires HT mensuels, pour la période s'étendant du début de l'exercice social en cours jusqu'au mois précédent la date de transfert de propriété dudit fonds.(annexe n°8)

Le CEDANT garantit dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code civil l'exactitude des mentions concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, le bail et les chiffres d'affaires et résultats commerciaux.

Conformément aux dispositions de l'article L.141-2 du Code de Commerce et pendant une durée de trois ans à compter de ce jour, le CEDANT s'engage à mettre à la disposition du CESSIONNAIRE, à sa demande, tous les livres comptables qu'il a tenu durant les trois exercices comptables précédents celui de la vente.

**2-5 Déclarations relatives à l'immeuble où le fonds de commerce est exploité :**

Le CEDANT déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble où est exploité le fonds de commerce n'est pas soumis à des servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à remettre en cause à plus ou moins long terme l'exploitation dudit fonds.

A ce titre, une notice de renseignements d'urbanisme délivré par la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la Ville de Sartrouville en date du 4 mai 2017, est annexée aux présentes. (annexe n° 9)

**2-6 Déclaration relatives à la situation générale du fonds**

Le CEDANT déclare qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre de nature à restreindre ou empêcher l'exploitation du fonds de commerce :

A ce titre, le CEDANT déclare que :

- ✓ avoir la libre disposition et la pleine propriété du fonds de commerce objet des présentes et de tous les éléments qui le composent, dont aucun n'est saisi, nanti, confisqué ou susceptible de l'être,

- ✓ l'activité présentement exercée dans le fonds de commerce est conforme au bail,

- ✓ il est régulièrement immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE au titre des locaux loués sous le numéro

- ✓ il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre à l'exploitation du fonds ou à sa cession,

- ✓ aucune mesure visant au déclassement dudit fonds ni aucun avis d'exécution de travaux pour conserver la classification actuelle ne lui ont été notifiés,

- ✓ toutes les activités présentement exercées dans le fonds de commerce sont exploitées depuis plus de trois ans,

- ✓ à sa connaissance, l'immeuble où est exploité le fonds ne fait l'objet d'aucune procédure d'expropriation, n'est pas compris dans un secteur de rénovation ou frappé de péril ou d'insalubrité, n'est pas visé par des opérations de voirie (*élargissement de la rue, articulation d'un pan coupé de dimension supérieure à celle du pan coupé existant éventuellement ou création d'un pan coupé)* et n'est pas situé dans une zone d'aménagement différé ou à urbaniser en priorité, ni réservé pour un service public ou une compensation d'espace libre, ni implanté en bordure de voies de constructions nouvelles au minimum à six mètres de l'axe de la rue ou susceptible de retrait en cas de reconstruction.

- ✓ aucun des éléments composant le matériel et le mobilier du fonds de commerce dont s'agit ne fait l'objet d'un contrat de leasing ou de location ou de portée comparable,

- ✓ il n'existe aucun contrat de location, d'assistance, de maintenance ou de portée comparable concernant le matériel attaché au fonds de commerce, objet des présentes. Si tel n'était pas le cas, le CEDANT en ferait son affaire personnelle sans recours contre le CESSIONNAIRE,

- ✓ qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation de services ou d'achat de marchandises,

- ✓ qu'aucune personne n'est employée dans le fonds de commerce objet des présentes. Il reconnaît avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du Travail et des conséquences

pécuniaires de cet engagement, et s'engage à relever et garantir le CESSIONNAIRE de toutes les indemnités pouvant être dues ou allouées à quelque titre que ce soit à ses anciens salariés ainsi que de toutes condamnations susceptibles d'être prononcées au profit de ces mêmes salariés dans le cadre d'éventuelles actions prud'homales fondées sur l'exécution des contrats de travail antérieure à la date d'effet de la cession à intervenir,

- ✓ Que l'ensemble du matériel et que toutes les installations dudit fonds, notamment celles concernant la distribution d'eau, d'électricité, du chauffage, du gaz, des conduits d'évacuation et d'extraction, et de la sécurité en général, sont en état d'usage, et qu'il ne peut garantir au CESSIONNAIRE leur conformité aux règles en vigueur et aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité en vigueur qui leur sont applicables ;

  - ➢ Qu'il est cependant précisé qu'il n'a reçu aucune observation ou mise en demeure des autorités administratives compétentes en matière d'hygiène ou de sécurité, à l'effet notamment d'exécuter des travaux de mise en conformité et que pour le cas où de telles observations ou mises en demeure auraient été faites avant la prise de possession, le coût des travaux prescrits et non encore exécutés au jour de la cession resterait à sa charge.
    A ce titre, le CEDANT remet au CESSIONNAIRE :

  - L'état de vérification des extincteurs, (annexe n°10)

    Et déclare que la hotte a fait l'objet d'un nettoyage minutieux.

- ✓ Qu'aucune promesse de vente du fonds de commerce objet des présentes actuellement en cours de réalisation ou de validité n'a été consentie avant ce jour par le CEDANT,

- ✓ N'avoir pas satisfait aux dispositions des articles R 111-18-3, R 111-18-7, R111-18-10, R 111-19-6, R 111-19-10 visant l'obligation qu'ont les établissements recevant du public de mettre en conformité leurs locaux en vue de permettre leur accessibilité aux personnes handicapées,

- ✓ Bénéficier d'une petite licence restauration,

- ✓ Qu'il n'a sollicité et qu'il ne dispose d'aucun droit de terrasse,

En outre le CEDANT indique qu'aucune plainte du voisinage pour nuisances sonores ou olfactives n'a été enregistrée et à ce titre.

Et d'une manière générale, que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds cédé et à la jouissance paisible par le CESSIONNAIRE dudit fonds.

**ARTICLE 3 : Déclaration du CESSIONNAIRE :**

Le CESSIONNAIRE déclare en ce qui le concerne :

- ✓ Avoir examiné à sa convenance les locaux, les installations, équipements et matériels garnissant le fonds ainsi que les bilans et comptes de résultat du promettant dudit fonds de commerce se référant aux trois dernières années, et connaître parfaitement des conditions d'exploitation du fonds ;

- ✓ Ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale ou réglementée, ni être frappée d'aucune incapacité d'exercer le commerce objet des présentes :

- ✓ Connaître les normes actuelles d'hygiène, de salubrité, de sécurité et d'inspection du travail relatives aux établissements de cette nature, ayant visité le fonds dont il s'agit en vue des présentes et connaissant de ce fait le matériel et les installations s'y trouvant ;

- ✓ Qu'il ne déclarera pas la mutation ou le transfert de la petite licence de restauration auprès des services compétents de la ville de LEVALLOIS-PERRET, dès lors que son activité de petite restauration n'impliquera pas la vente de boissons alcoolisées,

- ✓ Qu'il est informé de la formation obligatoire hygiène alimentaire qui depuis le 1er octobre 2012 oblige les responsables d'établissement de restauration commerciale relevant des activités de restauration de quelque type que ce soit, à avoir dans leur effectif au moins une personne justifiant d'une formation spécifique en matière d'hygiène alimentaire adaptée à leur activité conformément à l'article L.233-4 du Code Rural et de Pêche Maritime,

- ✓ Avoir pris connaissance des rapports et des diagnostics visés aux articles R 114-25, R 1334-26 et R1334-28 du Code de la santé publique (DTA) , L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement (ERNT), et L 134-1 , L 134-3-1, R 134-1 et R134-4-2 du code de la construction et de l'habitation.(DPE), (annexe n°11)

- ✓ Avoir son siège social en France et posséder la qualité de résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger actuellement en vigueur; que la société ou son exploitation propre ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution, n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, redressement ou liquidation judiciaires ou cessation des paiements,

**ARTICLE 4 - Déclarations Communes :**

Le CESSIONNAIRE et le CEDANT déclarent :

- ✓ Le CESSIONNAIRE déclare avoir reçu la fiche de renseignement d'urbanisme relative aux locaux dans lesquels est exploité le présent fonds de commerce, laquelle est annexée aux présentes. En conséquence, le CESSIONNAIRE accepte et dégage la responsabilité du rédacteur des présentes, des suites et conséquences qui pourraient en résulter.
- ✓ Le CESSIONNAIRE et le CEDANT déclarent avoir pris connaissance de la lettre en date du 24 avril 2017 dont copie est annexée aux présentes par laquelle la Mairie de LEVALLOIS-PERRET informe le rédacteur qu'aucune délibération n'a été prise par la ville à ce jour pour l'adoption du droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce. (annexe n° 12)

**ARTICLE 5 - Propriété et Jouissance**

Le CESSIONNAIRE sera propriétaire du fonds de commerce présentement vendu à compter du **2 AOUT 2017,** la prise de jouissance étant arrêtée entre les PARTIES à compter du même jour.

Il aura donc le droit de prendre le titre de successeur du CEDANT à compter du même jour.

En outre, il est expressément convenu que toutes les opérations tant actives que passives effectuées à compter de cette date, concernant l'exploitation du fonds seront réputées faites pour le compte du CESSIONNAIRE qui les reprendra dans son compte de résultat et sera ainsi substitué purement et simplement à cet égard au CEDANT.

**ARTICLE 6 - Charges et conditions de la vente**

La présente cession de fonds de commerce est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que les Parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir :

**En ce qui concerne le CEDANT :**

Le CEDANT garantit dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges éventuelles grevant le fonds de commerce objet des présentes, les chiffres d'affaires et résultats commerciaux, étant précisé que CEDANT et ACQUEREUR déclarent expressément avoir examiné et visé les livres de comptabilité se référant aux trois dernières années d'exploitation du fonds dans les conditions ci-dessus exposées.

Le CEDANT s'engage à tenir ses livres de comptabilité à la disposition du CESSIONNAIRE dans le cadre des présentes pendant trois années à compter de la date d'entrée en jouissance.

Le CEDANT résiliera à ses frais, tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous exploitants précédents avec les fournisseurs ou pour tous objets ou services particuliers et spéciaux, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre le CESSIONNAIRE.

Le CEDANT garantit que toutes les activités présentement exercées dans le fonds sont exploitées depuis la création du fonds et conformes aux dispositions du bail commercial.

Le CEDANT procèdera à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période antérieure à la date de transfert de propriété du fonds de commerce et acquittera le montant de cette contribution.

Le CEDANT supportera tous les frais, droits et honoraires de séquestre, mainlevée, radiation, consignation, et répartition du prix de cession, ainsi que tous frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale.

**En ce qui concerne le CESSIONNAIRE :**

Le CESSIONNAIRE prend le fonds de commerce vendu, y compris les objets mobiliers et outillage, dans leur état actuel sans pouvoir élever aucune réclamation ni demander aucune réduction de prix ou indemnité pour cause de mauvais état du matériel ou des marchandises,

dégradations, ou pour toute autre cause, et notamment en cas d'erreur dans l'inventaire des matériels annexé aux présentes.

Il fera son affaire personnelle de toute mise en conformité (notamment: matériel, installation électrique) à l'exception, de toute demande ou mise en demeure qui auraient été délivrées au CEDANT préalablement aux présentes et qui demeureraient alors à la charge de ce dernier.

Il fera son affaire personnelle de toute mise en conformité se rapportant aux dispositions des articles R111-18-3, R 111-18-7, R111-19-6, R 111-19-10 visant l'obligation qu'ont les établissements recevant du public de mettre en conformité leurs locaux en vue de permettre leur accessibilité aux personnes handicapées,

Le CESSIONNAIRE exécutera, aux lieu et place du CEDANT, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, toutes les charges, clauses et conditions, dont l'accomplissement lui incombe en vertu du bail et ses avenants, se rapportant aux locaux dans lequel le fonds est exploité, de manière que le CEDANT ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet ;

Le CESSIONNAIRE paiera à compter du jour de son entrée en jouissance, mais seulement pour la période postérieure, les impôts, taxes, contributions, droits et charges de toutes natures, et autres charges de toutes natures auxquels le fonds objet de la présente cession est ou pourra être assujetti, le tout de manière que le CEDANT ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet ;

Le CESSIONNAIRE procèdera à sa propre déclaration concernant la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure, et à acquitter le montant de cette contribution ;

Le CESSIONNAIRE fera son affaire personnelle de tous traités et abonnements pouvant exister pour toutes fournitures d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, et en fera opérer, avec le concours du Vendeur, qui s'y oblige, la mutation à son nom et à ses frais dans le plus bref délai.

Le CESSIONNAIRE ne continuera pas les assurances contractées par le CEDANT auprès de toutes compagnies d'assurances, et justifie d'une assurance locative multirisque, l'attestation d'assurance étant annexée aux présentes. (annexe n°13)

Le CESSIONNAIRE s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont pareille exploitation est tenue, de telle sorte que le CEDANT ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

## ARTICLE 7 : Stocks et Marchandises

Au jour de la cession, il a été constaté l'existence d'aucune marchandise loyale et marchande.

## ARTICLE 8 : Contrats

Le CEDANT déclare qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestations de services et constituant une charge amortissable pour la Société, à l'exception des contrats usuels ci-après, savoir :

- EDF, Gaz de France,
- Opérateur de téléphonie,

Il n'existe aucun contrat de publicité ou de gardiennage.

Il n'existe aucun contrat de location, d'assistance ou de maintenance ou de portée comparable

concernant le matériel attaché au fonds de commerce, objet des présentes., le CEDANT. si tel était le cas, devant en faire son affaire personnelle.

Aucun des éléments composant le matériel et le mobilier du fonds de commerce dont il s'agit ne fait l'objet d'un contrat de leasing ou de location ou de portée comparable, déposé par un tiers à titre onéreux ou gracieux.

**ARTICLE 9 : Engagement solidaire :**

Conformément aux clauses et conditions du bail sus énoncées, le CEDANT déclare demeurer garant, solidairement, du CESSIONNAIRE du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail.

**ARTICLE 10 : Etat des lieux :**

Les PARTIES sont convenues de procéder à l'état des lieux de sortie du CEDANT et à l'état des lieux d'entrée du CESSIONNAIRE dès après les présentes.

**ARTICLE 11 : Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques :**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. — Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes « par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des « risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies « par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le CEDANT ou le bailleur de « l'existence des « risques visés par ce plan ou ce décret.*

*« A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des « informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, « l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et « L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*« II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et « technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités « prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports « locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*« L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux « commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

*« III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II « sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des « documents à prendre en compte.*

*« IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le CEDANT ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit « l'CESSIONNAIRE ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été « propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes « dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte « authentique constatant la réalisation de la vente.*

*« V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'CESSIONNAIRE ou le « locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du « prix.*

*« VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.*

*« VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles « L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.*

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologique est annexé aux présentes (rappel :annexes n° 11)

**ARTICLE 12 - Prix de cession**

La présente vente de fonds de commerce est consentie et acceptée moyennant le prix de 55.000 EUR (CINQUANTE CINQ MILLE EUROS) se décomposant comme suit :

- ✓ aux éléments incorporels pour ..... 35.000 €
- ✓ aux éléments corporels pour ..... 20.000 €

**TOTAL ..... 55.000 EUR**

Il est expressément stipulé que la ventilation du prix ci-dessus n'est faite que pour satisfaire aux prescriptions du Code de commerce ; elle ne pourra être invoquée contre l'une ou l'autre des parties, nonobstant les évaluations qui pourraient être faites ou résultant d'expertise quelconque, le montant du prix représentant dans l'esprit des PARTIES la valeur intrinsèque du fonds de commerce cédé dans son universalité.

**ARTICLE 13 - Paiement du prix**

Le prix de vente du fonds de commerce stipulé ci-dessus est payé comptant de la manière suivante :

- à hauteur de la somme de 2.750 EUR (DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS) versée par le CESSIONNAIRE lors de la signature de la promesse de vente, somme qui a été réglée entre les mains du séquestre désigné ci-après,

  Cette somme de 2.750 EUR s'imputera, à due concurrence, sur le prix des éléments corporels.

  **DONT QUITTANCE**

- A hauteur de la somme de 50.000 EUR (CINQUANTE MILLE EUROS) au moyen d'un prêt bancaire lui ayant été consenti par acte séparé par la Banque BNP PARIBAS réglé par virement sur la compte CARPA du séquestre désigné ci-après,

  Cette somme de 50.000 EUR s'imputera, à due concurrence, sur le prix des éléments corporels, le solde sur les éléments incorporels.

  **DONT QUITTANCE**

- à hauteur de la somme de 2.250,00 EUR (DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS) versée par le CESSIONNAIRE en date de ce jour, au moyen de ses deniers personnels, en un chèque n° ..... tiré sur la Banque .....à l'ordre du Séquestre ci-après désigné, pour lequel le Vendeur lui consent bonne et valable quittance sous réserve d'encaissement,

  Cette somme de 2.250 EUR s'imputera, à due concurrence, sur le prix des éléments incorporels.

Le tout formant le prix de cession de CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55.000,- EUR),

**ARTICLE 14 : Dépôt de garantie – Garantie à première demande au profit du Bailleur**

Dépôt de garantie :

Le CESSIONNAIRE règle au Bailleur une somme de 4.242 EUR au titre du dépôt de garantie représentant trois mois de loyers conformément à la clause « Cession » du bail commercial.

Le Bailleur procèdera au remboursement du dépôt de garantie précédemment versé par le CEDANT, lequel en fait son affaire personnelle.

Garantie à première demande :

Le CESSIONNAIRE règle entre les mains du CEDANT la somme de 4.200 EUR (QUATRE MILLE DEUX CENT EUROS) au titre du remboursement de la substitution de la garantie à première demande telle que stipulée au Bail.

**DONT QUITTANCE**

Par ce paiement, le CESSIONNAIRE est subrogé dans tous les droits que détenait le CEDANT à l'encontre du Bailleur pour le remboursement de ladite substitution de la garantie à première demande.

**ARTICLE 15 : Comptes prorata**

Les PARTIES déclarent qu'elles se régleront directement entre elles tous comptes prorata, et qu'en conséquence, les diverses charges, taxes et prestations exigibles (LOYERS, EDF, EAU, CTE, TLPE, etc....), à compter de l'entrée en jouissance, seront acquittées par le CESSIONNAIRE.

**ARTICLE 16 : Non concurrence :**

Le CEDANT s'oblige à ne s'intéresser, directement ou indirectement, par voie de création ou par toute autre manière (associé, salarié, à titre gracieux) à aucun fonds de commerce de la nature de celui vendu, susceptible de faire concurrence en tout ou en partie au fonds présentement vendu, dans un rayon de 500 mètres à vol d'oiseau du fonds vendu et pendant la durée de DEUX ANNEES (2 années) à compter de la date d'entrée en jouissance.

**ARTICLE 17 : Constitution de séquestre :**

Les PARTIES reconnaissent expressément que les conseils et rédacteur des présentes, les ont averties de la nécessité que le prix de vente du fonds de commerce soit séquestré pendant le délai légal d'opposition afin de permettre de régler les créanciers éventuels du CEDANT.

En conséquence, d'un commun accord entre eux, le CEDANT et le CESSIONNAIRE sont convenus de désigner de façon irrévocable . avocat demeurant en cette qualité séquestre amiable du prix de la présente vente avec mission de déposer les fonds entre les mains de la CARPA.

De convention expresse, les parties conviennent expressément de limiter le montant du séquestre amiable à la somme de 37.000 EUR (TRENTE SEPT MILLE EUROS).

Le dépôt ainsi formé demeurera affecté dans les termes de droit, à titre de gage et de nantissement au profit du CESSIONNAIRE afin de garantir le rapport des mainlevées et certificats de radiation de toutes inscriptions, oppositions, notifications de créances pouvant se révéler à l'occasion de la présente vente et des formalités auxquelles elle donnera lieu. Pour ce faire, pouvoir spécial est conféré au séquestre ci-dessus aux fins d'utiliser et employer les fonds de la vente au paiement desdites inscriptions, créances et autres oppositions.

En raison d'autre part de la solidarité édictée par l'article 1684-1 du CGI selon lequel un CESSIONNAIRE peut être rendu responsable solidairement avec son vendeur, du paiement de l'impôt sur le revenu (ou des sociétés) afférent aux bénéfices réalisés par ce dernier pendant l'année en cours, ainsi qu'aux bénéfices de l'année ou de l'exercice précédent si ces bénéfices n'ont pas fait l'objet de déclarations avant le jour de la vente, en raison encore des dispositions de l'article 201-1 du CGI sur les délais dans lesquels doivent être déclarés les bénéfices ou les plus values à imposer immédiatement en application des articles 201 et 202 du CGI et produites les déclarations prévues aux articles 89,229 A et 235 et du même Code, le prix de vente pourra demeurer aux mains du séquestre pendant un délai de 5 mois suivant le jour de la publication faite dans un journal d'annonces légales par application de l'article 3 alinéa 1 de la loi du 17 mars 1909.

En cas de difficulté dans l'accomplissement de sa mission, il est convenu que pourra sans le concours ni la présence des Parties, solliciter de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de NANTERRE la désignation d'un séquestre répartiteur, à qui il est fait attribution de compétence à cet effet.

Au cas contraire, à l'expiration des délais d'opposition et de surenchère, le séquestre libérera le prix ou ce qu'il en restera hors la présence et sans le concours du CESSIONNAIRE, entre les mains du CEDANT prise en la personne indistinctement de ou lesquels par ces présentes se donnent mutuellement mandat à l'effet de le recevoir et donner reçu pour leur compte commun.

Pour la réception des oppositions, domicile est élu pour la validité au lieu du fonds vendu et pour la correspondance et le renvoi des pièces au séquestre ci-dessus désigné.

**ARTICLE 18- Impôt sur la plus value**

Le CEDANT s'oblige à déclarer avec l'ensemble de ses revenus, la plus value éventuelle qu'il pourrait avoir réalisée lors de la signature de la présente cession : Il déclare par ailleurs, qu'il est propriétaire du fonds, objet des présentes, ainsi qu'il est dit à l'article 2 concernant l'origine de propriété.

**ARTICLE 19 : TVA sur biens mobiliers d'investissement et sur les marchandises**

Conformément au nouvel article 257 bis du Code général des Impôts et au Bulletin Officiel des Impôts 3 A-6-06 du 20 mars 2006, les livraisons de biens et les prestations de services réalisées entre redevables de la T.V.A. (au cas d'espèce les biens mobiliers et les marchandises) sont dispensées de la T.V.A. lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

Les règles de « régularisations » et de « modalités déclaratives » sont les suivantes :

Régularisations :

Les transferts de biens d'investissement et de marchandises réalisés dans le cadre de la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens, dans le délai de régularisation prévu à l'article 210 de l'annexe II au CGI, ne donnent pas lieu, chez le CEDANT, aux régularisations du droit à déduction prévues à cet article.

Le CESSIONNAIRE bénéficiaire de la transmission est réputé continuer la personne du CEDANT et est donc tenu, s'il y a lieu, d'opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et qui auraient en principe incombé au CEDANT si ce dernier avait continué à exploiter lui-même l'universalité (régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II du CGI). La transmission n'entraîne pas une remise à zéro des délais de régularisation.

Modalités déclaratives :

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE bénéficiaire de la transmission d'universalité doivent mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée. Ce montant sera mentionné sur la ligne « Autres opérations non imposables ».

Conformément aux dispositions de l'article 261-3 du Code général des impôts (loi n° 89-935 du 29 décembre 1989) et de l'instruction du 22 février 1990, les biens mobiliers d'investissement sont dispensés de la taxation à la TVA, le CESSIONNAIRE s'engageant cependant, lors de cessions ultérieures, à soumettre lesdits biens à la TVA, et à procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'Annexe II du Code général des impôts, qui auraient été exigibles si le CEDANT avait continué à exploiter le fonds objet des présentes.

**ARTICLE 20 - Formalités**

Le CESSIONNAIRE s'engage à effectuer, en temps utile, toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le CEDANT ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations mises à sa charge en vertu des présentes, cette clause valant notamment engagement direct du CESSIONNAIRE à l'égard du bailleur.

La présente cession sera publiée conformément à la loi.

A cet égard, le CESSIONNAIRE devra :

- Faire publier la vente sous forme d'extrait dans un journal d'annonces légales du lieu du siège du fonds vendu, dans un délai de 15 jours à compter de la signature du présent acte ;

- Notifier la présente vente, dans les huit jours de la parution de la première insertion, au Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE qui en assurera la parution au BODACC.

Pour sa part, le CEDANT déclare qu'il fera son affaire personnelle de toutes les formalités auprès notamment du Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE consécutives à la cession de son fonds de commerce.

**ARTICLE 21- Décharge**

Les PARTIES reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;

- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles, ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

**ARTICLE 22- Affirmation de sincérité**

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

**ARTICLE 23 Documents annexes**

Les PARTIES déclarent avoir en possession les annexes visées à la promesse de vente.

Elles déclarent en outre avoir paraphé en annexe, hors le présent acte sauf l'inventaire qui demeurera annexé aux présentes, les documents suivants :

- ANNEXE 1 : Inventaire,
- ANNEXE 2 : appel de fonds 3eme trimestre 2017,
- ANNEXE 3 : LRAR
- ANNEXE 4 : Ordonnance
- ANNEXE 5 : Etat du compt
- ANNEXE 6 : Courric
- ANNEXE 7 : Etats des inscriptior
- ANNEXE 8 : relevé du
- ANNEXE 9 : Renseignement urbanisme en date du 4 mai 2017,
- ANNEXE 10 : Etat de vérification des extincteurs,
- ANNEXES 11 : rapports et diagnostics obligatoires ( e)
- ANNEXE 12 : Courrier Mairie de Levallois-Perret (purge préemption) en date du 26 avril 2017,
- ANNEXE n° 13 : Attestation assurance locataire.

Et en donnent décharge entière et définitive aux rédacteurs des présentes.

**ARTICLE 24 : Frais et honoraires**

Tous les frais et droits des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou sa conséquence, et les frais de toute nature sont à la charge exclusive du CESSIONNAIRE qui s'oblige à les payer.

Les honoraires du séquestre du prix de vente sont à la charge exclusive du CEDANT qui s'oblige à les payer, de même que les frais et honoraires relatifs aux mainlevées des inscriptions, le cas échéant.

**ARTICLE 25 : Clause attributive de juridiction**

Pour le cas de contestations pouvant s'élever au sujet de la présente cession, attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du siège du fonds vendu.

**ARTICLE 26 : Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et spécialement en ce qui concerne les oppositions qui pourraient être signifiées à la suite des publications légales, les parties, d'un commun accord entre elles, font élection de domicile, savoir :

- Pour le CEDANT : au domicile du gérant,
- Pour l'CESSIONNAIRE : à l'adresse du fonds,

Oppositions :

- Pour la validité : au lieu du fonds vendu,

Pour la correspondance et le renvoi des pièces : Cabinet de M u

Fait en 6 exemplaires,

- un pour le CEDANT,
- un pour le CESSIONNAIRE,
- un pour le BAILLEUR,
- un pour le Séquestre,
- un pour l'Enregistrement,
- un pour le Greffe,

A Paris, **le 2 AOUT 2017**

**LE CEDANT**
**La société**

**LE CESSIONNAIRE**
**La société**

**Monsieur S**