

**ACTE DE CESSIION DE FONDS DE COMMERCE
SOUS SEING PRIVE**

ENTRE


**LA SOCIETE FOOD HOUSE
CEDANT**

ET

**LA SOCIETE SLOW
CESSIONNAIRE**

EN DATE DU 25 MAI 2020

En accord avec les parties, les présentes ont été reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition et sont seulement signées à la dernière page.

 MD WM
PA AD

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
1. DESIGNATION DU FONDS	6
2. ETABLISSEMENT PRINCIPAL.....	6
3. ORIGINE DE PROPRIETE.....	6
4. ENONCIATION DU BAIL.....	6
5. INTERVENTION DU BAILLEUR	8
6. DEPOT DE GARANTIE	9
7. OBLIGATION DE SOLIDARITE	9
8. PROPRIETE - JOUISSANCE.....	9
9. PRIX.....	9
10. PRIVILEGE.....	10
11. NANTISSEMENT.....	11
12. INSCRIPTIONS	11
13. OBLIGATION D'ASSURANCE - TRANSPORT D'INDEMNITE	11
14. MARCHANDISES.....	11
15. BLOCAGE DU PRIX.....	11
16. CONSTITUTION DE SEQUESTRE, OPPOSITIONS.....	12
17. CHARGES ET CONDITIONS.....	14
18. ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION.....	16
19. REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE.....	16
20. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE.....	17
21. ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	17
22. INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME	17
23. DROIT DE PREEMPTION DES ARTICLES L 214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME.....	17
24. PERSONNEL DU FONDS.....	18
25. DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE	18

26.	COMPTES ET PRORATA.....	19
27.	T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS	19
28.	ENREGISTREMENT – FORMALITES DE PUBLICITE	19
29.	DROITS DE MUTATION	20
30.	IMPOT SUR LA PLUS-VALUE.....	20
31.	NEGOCIATION.....	21
32.	CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION	21
33.	CONVENTIONS ANTERIEURES.....	21
34.	FRAIS DE REDACTION D'ACTE.....	21
35.	DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ	21
36.	ELECTION DE DOMICILE – OPPOSITIONS	22
37.	AFFIRMATION DE SINCERITE	22
38.	CONCLUSION DU CONTRAT	22
39.	DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE	22
40.	FORMALISME LIE AUX ANNEXES.....	22
	ANNEXES.....	24

L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE 25 MAI 2020
A PARIS, (75001) au cabinet de Maître Savina JOUAN, sis 5 bd de la Madeleine.

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

La Société dénommée **FOOD HOUSE PARIS**, Société à responsabilité limitée au capital de 4.000 €, dont le siège est situé 179 rue Ordener - 75018 Paris, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 825 077 761,

Ci-après dénommée le "**CEDANT**";

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La Société dénommée **SLOW**, Société par actions simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège est situé 56 rue Letort - 75018 Paris, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 879 334 878,

Ci-après dénommée le "**CESSIONNAIRE**".

D'AUTRE PART

EN PRESENCE DE :

La société SCI ORDENER DAMREMONT, société civile immobilière au capital de 100 €, dont le siège social est situé 88 bd Victor Hugo – 92200 Neuilly-sur-Seine,

Représentée par la Société MK GESTION, Société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 € dont le siège est situé 6 rue de Musset - 75016 Paris, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 321 139 388, agissant en qualité de gestionnaire immobilier de la SCI ORDENER DAMREMONT conformément à un mandat de gestion en date du 20 février 2019 (cf Annexe 6),

Ci-après dénommée le « **BAILLEUR** »

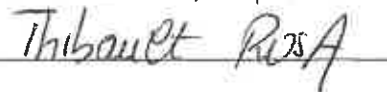
PREAMBULE

(A) Présence - représentation

La Société dénommée FOOD HOUSE PARIS est représentée à l'acte par Représentée par Monsieur Assadullah DAWOODZAI dûment habilité par Monsieur Mohamand WAHID gérant de la Société FOOD HOUSE en vertu d'une procuration annexée aux présentes (cf Annexe 1bis).

La Société dénommée SLOW est représentée à l'acte par la société DHAB INVESTMENT, son Président en exercice, elle-même représentée par Monsieur Nefis DHAB, son président.

La Société MK GESTION est représentée à l'acte par



(B) Déclarations sur la capacité

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.

Les Rédacteurs rappellent :

- Les dispositions de la loi n°2019-744 du 19 juillet 2019 de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés a abrogé l'article. L141-1 du Code de commerce relatif aux déclarations obligatoires du vendeur,
- L'Article L141-2 du code de commerce dispose cependant : « *Au jour de la cession, le vendeur et l'acquéreur visent un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente. Pendant une durée de trois ans à compter de l'entrée de l'acquéreur en jouissance du fonds, le vendeur met à sa disposition, à sa demande, tous les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente. Toute clause contraire est réputée non écrite.* »
- L'Article L141-3 du même code dispose en outre : « *Le vendeur est, nonobstant toute stipulation contraire, tenu de la garantie à raison de l'inexactitude de ses énonciations dans les conditions édictées par les articles 1644 et 1645 du code civil. Les intermédiaires, rédacteurs des actes et leurs préposés, sont tenus solidairement avec lui s'ils connaissent l'inexactitude des énonciations faites.*»

(C) Documents relatifs à la capacité des parties

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

Concernant le CEDANT :

- Extrait K bis (cf Annexe 1),
- Certificat de non faillite (cf Annexe 2),

Concernant le CESSIONNAIRE :

- Extrait K bis (cf Annexe 3),
- Certificat de non faillite (cf Annexe 4).

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.
L'ensemble de ces pièces est annexé.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le **CEDANT** cède au **CESSIONNAIRE** qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit :

1. Désignation du fonds

Le fonds de commerce de **RESTAURANT** sis à PARIS (75018), 179 rue Ordener 75018 Paris, lui appartenant, connu sous le nom commercial **FOOD HOUSE**, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro 879 334 878, et identifié au SIRET 879 334 878 00013, et sous le code APE 5610C « restauration de type rapide » ce fonds comprenant :

- la clientèle et l'achalandage,
- le nom commercial, l'enseigne « **FOOD HOUSE** », étant précisé que cette enseigne n'est pas une marque déposée et/ou enregistrée auprès de l'INPI
- le droit au bail des lieux dans lesquels est exploité ledit fonds de commerce, pour le temps restant à courir du jour de l'entrée en jouissance,
- le mobilier, le matériel et les agencements servant à son exploitation, le tout décrit dans un inventaire dressé entre les parties et ci-après annexé. Ce descriptif étant indicatif et non limitatif (sauf mention contraire), les parties entendant comprendre dans la vente tout matériel existant présent dans les lieux et nécessaire à l'exploitation du fonds de commerce (cf Annexe 5).
- le droit à la jouissance de la ligne téléphonique existante sous réserve de l'agrément de la société de téléphonie,

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 l'avoir visité à plusieurs reprises et pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

2. ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constitue pour le **CEDANT** son unique établissement. Cependant, le **CEDANT** déclare que certains de ses associés possèdent un établissement ayant la même activité sous la même enseigne « Food House » près de la Porte de la Chapelle à Paris (restaurant sis 82 rue de la Chapelle – 75018 PARIS). Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir été valablement informé et ne pas s'y opposer sous réserve du respect de l'interdiction de réinstallation à laquelle le **CEDANT** est soumis en application de l'Article 17.2.4 des présentes.

3. ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce présentement vendu appartient au **CEDANT** pour l'avoir créé en 2017. Le début d'exploitation a eu lieu le 6 février 2017.

Les parties soussignées dégagent expressément l'entière responsabilité des rédacteurs, pour le défaut d'une plus ample origine de propriété,

4. ENONCIATION DU BAIL

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité, lui ont été donnés à bail par :

- Monsieur Eric LEROY, domicilié 1 Square Latour Maubourg - 75007 Paris

aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 6 février 2017 et ce pour une durée de trois, six, neuf années ayant commencé à courir le 6 février 2017 pour se terminer le 5 février 2026.

Il est porté à la connaissance des parties au présent acte que les Locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité ont depuis été cédés à la société SCI ORDENER DAMREMONT, société

civile immobilière au capital de 100 €, dont le siège social est situé 88 bd Victor Hugo – 92200 Neuilly-sur-Seine (cf Annexe 6bis).

4.1. Description des locaux loués

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété sis 179 rue Ordener 75018 Paris, les locaux loués forment le lot numéro 2 du règlement de copropriété de l'immeuble (représentant 30/1006^{èmes} des parties communes générales et comprenant :

- Une boutique à usage de salle de café — bar — restaurant située à droite de la porte d'entrée de l'immeuble
- Une pièce éclairée sur cour à usage de salle de restaurant d'une superficie de 16 m² environ
- Une entrée donnant sur le vestibule de l'immeuble et toilettes aménagées
Ce qui précède représentant une surface d'environ 96.10 m²
- Une cave sous la boutique et autre petite cave, d'environ 23.90 m².

4.2. Loyer

Le montant actuel du loyer annuel est de **QUARANTE-CINQ MILLE CINQ CENT SOIXANTE-ET-ONZE EUROS ET VINGT CENTIMES (45.571,20 €)** HORS TAXES HORS CHARGES payable mensuellement à terme échu.

La provision mensuelle pour charges locatives s'élève à la somme de **DEUX CENTS EUROS (200 €)**.

Le loyer n'est pas soumis à TVA.

La taxe foncière est à la charge du preneur à bail.

Ce loyer est révisable en fonction de la variation de l'indice National des Loyers Commerciaux publié à l'INSEE, la dernière révision a eu lieu le 6 février 2020, la prochaine aura lieu le 6 février 2021.

A la date des présentes, le montant total des arriérés de loyer et de charges s'élève à la somme de 12.125,88 € (cf Annexe 13).

Dépôt de garantie initial : 21.000 €.

Caution personnelle initiale : donnée par Monsieur Wahid MOHMAND.

Ce « BAIL » a été fait sous diverses clauses, charges et conditions que le **CESSIONNAIRE** déclare parfaitement connaître par la lecture qu'il en a personnellement faite.

4.3. Cession, sous-location, destination

Les clauses du bail relatives à la cession, la sous-location et la destination des lieux sont ci-après littéralement rapportées :

4.3.1. Destination des locaux loués

« Les locaux, objet du présent bail, devront être destinés par le Preneur à exploiter le commerce de restauration sous réserve expresse de toutes autorisations administratives ».

4.3.2. Sous-location – Cession (cf. reproduction de l'article 7 du BAIL)

« Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, et après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Bailleur, qui ne pourra refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

La cession du Bail par le Preneur au Bénéficiaire de l'intégralité de son fonds de commerce devra comprendre l'intégralité des activités telles qu'elles résultent de la destination du Bail ci-dessus, l'ensemble de ces activités constituent un tout indivisible.

En cas de cession, le Bailleur devra être informé quarante (40) jours avant la régularisation de la cession, tant du projet du Preneur que des nom et références du cessionnaire et du prix fixé pour la cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé à ladite cession, et non à une simple réitération de la cession du Bail, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins vingt (20) jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagné d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation. Il sera remis au Bailleur dans les quinze (15) jours de la signature de l'acte portant cession, sans frais, une expédition ou un exemplaire original de l'acte de cession, afin de lui servir de titre direct à l'égard du cessionnaire.

Un original de l'acte de cession de fonds devra être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sauf si la cession a été réalisée avec participation et acceptation du Bailleur et qu'un original lui a été remis sans frais.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au Bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante ».

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail.

Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du BAIL, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend, sous réserve des arriérés de loyers déclarés par le **CEDANT**.

Il n'a reçu au titre de la salubrité et de la sécurité, aucune injonction d'exécution de travaux qui n'aurait pas été satisfaite à ce jour.

Aucune contravention aux clauses du BAIL n'a été commise susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail.

Le **CEDANT** s'engage à régler au **CESSIONNAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, par l'administration ou par toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte.

Le BAIL n'est pas librement cessible, en conséquence le propriétaire a été appelé à l'acte de cession.

Une copie de ce bail est annexée (cf Annexe 7).

Aux présentes et à l'instant même intervient :

5. INTERVENTION DU BAILLEUR

Par courrier en date du 13 avril 2020, Maître BERDAH-AOUATE a informé la société MK GESTION, mandataire du **BAILLEUR**, du projet de cession du fonds de commerce, objet des présentes.

Par mail en date du 10 mai 2020, Maître BERDAH-AOUATE a informé la société MK GESTION de la date de la signature de l'acte de cession.

Par courrier en date du 18 mai 2020, la société MK GESTION a indiqué qu'il n'y avait pas d'obstacle à la libre cession du fonds de commerce et qu'il serait présent à la signature de l'acte de vente.

Par ailleurs, le courrier précisait en outre que le dépôt de garantie qui s'élève à la somme de 22 785,65 € serait remboursé directement entre les parties.

Enfin, il était précisé que le **CEDANT** était débiteur de la somme de 12.125,88 € au 31 mai 2020 et qu'il entendait que cette somme soit réglée dans le cadre de la vente .

Conformément à la demande du **BAILLEUR**, l'arriéré de loyer sera prélevé sur le prix de cession , avec l'accord des parties.

6. DEPOT DE GARANTIE

Le **CEDANT** est créancière auprès de son **BAILLEUR** du dépôt de garantie d'un montant de 22.785,65 € (VINGT-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS SOIXANTE-CINQ CENTIMES).

Le **CESSIONNAIRE** verse ce jour, au **CEDANT**, la somme de 22.785,65 € (VINGT-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS SOIXANTE-CINQ CENTIMES) en un chèque.

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT

7. OBLIGATION DE SOLIDARITE

Le BAIL comporte dans son article 7 une clause de garantie solidaire ci-dessous littéralement reproduite.

« En cas de cession, le Preneur restera en tout état de cause garant et répondant solidaire de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du Bail, pendant une durée de trois (3) années à compter de la date de cession. Cette stipulation s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession. »

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.

8. 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 de ce même jour.

Il est précisé que le **CESSIONNAIRE**, dès l'entrée en jouissance, bénéficie de tous les droits et prérogatives attachés à l'exploitation du fonds dont il s'agit et a la faculté de prendre le titre de successeur du **CEDANT** dans ses relations avec les tiers.

9. PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT VINGT MILLE EUROS (120.000 €) s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour CENT DIX-SEPT MILLE EUROS (117.000 €),
- au matériel pour TROIS MILLE EUROS (3.000 €).

Lequel matériel et mobilier commercial sont énoncés dans une liste d'inventaire demeurée ci-après annexée (cf Annexe 5).

D'un commun accord, la ventilation ci-dessus faite uniquement en conformité aux dispositions des articles L 141-5 et suivants du Code de commerce, ne pourra tirer à conséquence entre les parties qui pourraient faire état de tous titres pièces ou certificats, polices d'assurances ou autres dans lesquels le matériel serait évalué à une somme différente de celle ci-dessus indiquée.

Le prix est payé de la manière suivante :

9.1. Financement

Sont annexés aux présentes les documents contractuels du financement constaté aux présentes dont le **CESSIONNAIRE** déclare avoir une connaissance et accepter toutes les clauses.

Un contrat de crédit a été consenti à la société SLOW (**CESSIONNAIRE**), par la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE France** (la « **BANQUE** »), par acte séparé.

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

- Montant du Prêt : TROIS CENT MILLE EUROS (300.000 €) ;
- Objet: Financement de l'acquisition du fonds de commerce et investissements liés.
- Durée du prêt : Le Prêt aura une durée de 84 (quatre-vingt-quatre) mois.
- Conditions financières :
 - o Intérêts : Taux fixe de 1,30 % l'an (hors assurance).
 - o Taux Effectif Global (TEG) de 1,48 %
- Garanties : Cautions personnelles et solidaires de Messieurs Nefis DHAB, Tom HABADOU et Lilian DUBOIS (co-associés du **CESSIONNAIRE**)/ Nantissement du FONDS DE COMMERCE à hauteur de 300.000 € et frais par acte sous seing privé. Toutes ces garanties seront prises directement par la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE**

9.2. Paiement du Prix

Le prix convenu est payé comptant ce jour en totalité, sous déduction de l'indemnité d'immobilisation d'un montant de SIX MILLE EUROS (6.000 €) déjà versée par le **CESSIONNAIRE** à la signature de la promesse de vente le 14 février 2020, et sous condition de séquestre conformément à l'article 16 ci-dessous, par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît, en consent quittance.

9.3. Déclaration d'origine des fonds

Le **CESSIONNAIRE** déclare que la somme qu'il vient ainsi de payer lui provient en totalité du prêt qui lui a été fait ci-dessus par la **BANQUE**.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers la **BANQUE**.

10. PRIVILEGE

Par suite de ce paiement et de l'origine des fonds, la **BANQUE** est subrogée dans tous les droits, actions du **CEDANT** et notamment dans le privilège du vendeur institué par l'article L 141-5 du Code de commerce et l'action résolutoire résultant de la présente cession conformément aux dispositions de l'article 1346-2 du Code civil à concurrence du paiement effectué, soit TROIS CENT MILLE EUROS (300.000 €).

Cette subrogation est consentie par le **CEDANT** ès qualité, par préférence et antériorité à lui-même et à tous les autres.

En conséquence, à la sûreté et garantie du paiement par subrogation ci-dessus constatée et à due concurrence de la somme prêtée, le fonds présentement cédé demeure affecté par privilège spécial réservé au profit de ladite **BANQUE**, créancière subrogée avec tous les éléments qui en dépendent. Le représentant de la **BANQUE** déclare accepter et réserver formellement au profit de celle-ci l'action résolutoire stipulée par l'article 1654 du Code civil.

En conséquence, à défaut de remboursement du prêt consenti par la **BANQUE** au **CESSIONNAIRE**, ainsi qu'il est indiqué ci-après, ou en cas d'inexécution d'une des obligations du **CESSIONNAIRE**, la présente cession sera résolue de plein droit si bon semble à la **BANQUE**, et à son profit, un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux.

11. NANTISSEMENT

Outre la subrogation dans le privilège du vendeur à concurrence du montant réglé par la **BANQUE** en principal, frais et accessoires, et pour le cas où le privilège ci-dessus réservé viendrait à disparaître pour quelque cause que ce soit et encore pour garantir éventuellement le complément du ou des crédits consentis, le **CESSIONNAIRE** affecte à titre de nantissement en premier rang à hauteur de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000 €) en principal, les intérêts dans la limite de deux années au profit de la **BANQUE** le fonds de commerce qui vient d'être acquis avec son concours financier, conformément aux articles L 142-1 et suivants du Code de commerce.

12. INSCRIPTIONS

Les inscriptions de privilège du vendeur avec réserve de l'action résolutoire et de nantissement au profit de la **BANQUE** devront être prises dans les trente jours de la signature à peine de nullité au Greffe du Tribunal de PARIS.

13. OBLIGATION D'ASSURANCE - TRANSPORT D'INDEMNITE

Tant que le **CESSIONNAIRE** sera débiteur d'une somme quelconque en vertu du prêt qui lui a été consenti, il s'oblige sous peine d'exigibilité immédiate des sommes dues, à contracter en ce qui concerne le fonds vendu, des polices d'assurance éventuellement complémentaires à celles existant à ce jour, le garantissant :

- contre les risques d'incendie et d'explosion sur les locaux, les marchandises, le matériel, les agencements, installations et mobiliers du fonds ;
- contre le recours des voisins et tous risques locatifs ;
- contre sa propre responsabilité civile et contre les pertes éventuelles d'exploitation, le tout pour un capital jugé suffisant par la **BANQUE**.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à justifier à toute réquisition de cette assurance et du paiement des primes. A défaut, la **BANQUE** pourra elle-même payer toutes primes et contracter toutes assurances, les sommes avancées par elle à ce titre étant immédiatement exigibles.

En cas de sinistre, les indemnités dues par l'assureur seront, jusqu'à concurrence du montant de la créance résultant des présentes, versées directement par lui à la **BANQUE** à qui le **CESSIONNAIRE** donne à cet effet toutes délégations nécessaires.

Le **CESSIONNAIRE** devra rétablir le bien donné en garantie dans son état primitif dans le délai d'un an à partir du sinistre. L'indemnité sera alors remise au **CESSIONNAIRE**, déduction faite de ce qui sera exigible par acomptes qui lui seront versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux, constaté s'il y a lieu par un délégué de la **BANQUE**.

Si à l'expiration de ce délai d'un an le **CESSIONNAIRE** n'a pas commencé à rétablir le bien donné en garantie dans son état primitif ou s'il a notifié son intention de ne pas vouloir le faire, l'indemnité sera définitivement acquise à due concurrence à la **BANQUE** et imputée sur la créance comme versement par anticipation.

14. MARCHANDISES

Il n'est pas vendu de marchandise avec le fonds de commerce.

15. BLOCAGE DU PRIX

Le prix est bloqué durant toute la période d'opposition des tiers et de solidarité fiscale.

15.1. 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 par le CEDANT	+ 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.

15.2. 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 des annonces civiles et commerciales) par le CEDANT.	Dans les 15 jours de la cession.
- Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201-1 du Code général des impôts) par le CEDANT.	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) par le CEDANT	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. 	

16. CONSTITUTION DE SEQUESTRE. OPPOSITIONS

D'un commun accord, les soussignés conviennent, de désigner la CAISSE AUTONOME DE RÈGLEMENTS PÉCUNIAIRES DES AVOCATS de L'ORDRE DES AVOCATS de PARIS, sous le contrôle de Maître Chantal BERDAH-AOUATE, Avocats à PARIS (75011) 1 place de la Nation, en qualité de séquestre du prix de vente du fonds (le « **SEQUESTRE** »).

Il a été ouvert un sous - compte afin d'y remettre la somme de **CENT VINGT MILLE EUROS (120. 000 €)**.

Cependant, les parties autorisent Maître BERDAH-AOUATE à régler sur le prix de vente l'arriéré de loyers dû au **BAILLEUR** par le **CEDANT** soit la somme de 12.125,88 €.

Le **SEQUESTRE** ne pourra effectuer aucun paiement, virement ou remise d'effet ou de valeurs au profit de quiconque, autrement que sur ordres signés par le Vendeur qui assumera l'entière et absolue responsabilité du bien-fondé des ordres signés par lui et transmis pour exécution.

Le Vendeur décharge le **SEQUESTRE** ainsi que le **CESSIONNAIRE** de toute responsabilité à cet égard.

Il est expressément stipulé que :

- 1- Le prix déposé dans les Caisses de la CARPA ne pourra être remis au **CEDANT** qu'après que les créanciers inscrits auront consenti aux mainlevées de leurs inscriptions et que ne subsiste aucune créance des Administrations fiscales.

À cet égard, le **CEDANT** donne d'ores et déjà ordre au **SEQUESTRE** de payer sans délai pour lui toutes les sommes dues en principal, intérêts frais et accessoires aux créanciers inscrits sur le fonds et obtenir leur accord à la mainlevée et la radiation de leurs inscriptions.

- 2- S'il était formé des oppositions, des saisies attribution, des avis à tiers détenteur ou d'autres voies d'exécution et saisies conservatoires, sur le prix de vente, les sommes déposées seraient employées à due concurrence, ainsi que le **CEDANT** s'y oblige expressément, à désintéresser les créanciers qui en seraient les auteurs ou les créanciers opposants, suivant leur rang, le surplus seulement pouvant lui être délivré, sous réserve des frais et honoraires dus au **SEQUESTRE**.

- 3- Si le prix de cession remis au **SEQUESTRE** s'avérait insuffisant pour obtenir la mainlevée et la radiation totale des inscriptions de privilèges quelconques grevant le fonds de commerce ainsi qu'à payer toutes sommes dues aux créanciers opposants, aux créanciers ayant réalisé des saisies ainsi qu'au Trésor Public qui délivrerait des avis à tiers détenteur au **SEQUESTRE** ou à la CARPA, le Vendeur s'oblige, sans délai et à la première demande du **SEQUESTRE**, à rapporter à sa comptabilité toutes sommes complémentaires dont le montant permettrait de les désintéresser, en principal, intérêts, pénalités, indemnités, majorations diverses et frais.

Le tout afin que le **CESSIONNAIRE** ne soit d'aucune façon troublé dans la propriété et la jouissance du fonds de commerce.

- 4- Si le **CEDANT** ne déférerait pas à cette demande de paiement de toutes sommes complémentaires prévues au paragraphe précédent ou que son paiement soit insuffisant pour régler toutes les sommes dues aux créanciers titulaires de privilèges inscrits sur le fonds de commerce, aux créanciers ayant fait opposition sur le prix de vente ainsi que des sommes pour lesquelles seraient délivrés au **SEQUESTRE** ou à la CARPA, des saisies attributions ou des avis à tiers détenteur émanant du Trésor Public.

- 5- À défaut d'entente amiable entre les créanciers, comme aussi au cas où le Vendeur demeurerait taisant ou se refuserait à approuver les ordres de paiement au profit des créanciers ou encore en fin des délais extrêmes d'opposition et faute de règlement ou de répartition amiable dans le délai de la loi, il est stipulé que la partie intéressée la plus diligente (**CEDANT**, **SEQUESTRE**, **CESSIONNAIRE** ou créanciers quelconques) pourra se pourvoir devant Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris pour faire ordonner, conformément à la loi, après dépôt du prix disponible séquestré à la Caisse des Dépôts et Consignation ou au compte séquestre de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de Paris, la nomination d'un répartiteur et ce, aux frais du Vendeur par prélèvement privilégié sur les fonds séquestrés.

- 6- Sauf s'il justifie avant l'expiration de ce délai du paiement de tous les impôts visés par l'article 1684 du Code Général des Impôts ainsi que des taxes sur le chiffre d'affaires et de l'absence de toutes impositions ou taxations éventuelles en vertu des rôles non encore émis, le Vendeur ne pourra émettre un ordre de paiement ou virement à son profit, lui permettant ainsi d'encaisser le solde du prix déposé à la CARPA et disponible après paiement des créanciers inscrits, privilégiés ou opposants, qu'à l'expiration d'un délai de trois mois et soixante jours écoulés depuis le jour de la déclaration de ses bénéfices ou depuis l'expiration du délai prescrit par l'article 1684 du Code Général des Impôts susvisé

et par l'article 6 de la loi de finances pour 1987 pour que soit dérogée la responsabilité solidaire de l'Acquéreur en ce qui concerne les impôts directs dus par le **CEDANT**.

Le tout, conformément à la loi, et en sorte que le **CESSIONNAIRE** ne subisse aucun trouble ou aucune poursuite du chef des créanciers du **CEDANT** et que les privilèges devant profiter aux établissements bancaires en garantie des prêts consentis au **CESSIONNAIRE**, viennent au rang convenu avec ces banques.

Les frais et honoraires relatifs à l'accomplissement de la mission du **SEQUESTRE** désigné seront supportés par le **CEDANT** qui s'engage à les payer à sa première demande en l'autorisant d'ores et déjà à ce que le paiement ait lieu par prélèvement privilégié sur le prix de cession qui sera déposée à la CARPA, ce qui est accepté par l'Acquéreur.

Le **SEQUESTRE** justifiera au **CESSIONNAIRE** ou à son mandataire, l'exécution de sa mission.

S'il y en a, les oppositions seront reçues, pour leur validité, au fonds cédé et pour la correspondance à Maître Chantal BERDAH-AOUATE, Avocats à PARIS (75011) 1 place de la Nation. Les frais et honoraires dus au séquestre des prix et, le cas échéant, les honoraires de répartition, mainlevées, radiations et consignations ainsi que les frais et déboursés y afférents sont à la charge du **CEDANT** qui s'y oblige.

17. CHARGES ET CONDITIONS

La présente 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 :

17.1. A la charge du CESSIONNAIRE :

17.1.1. Etat 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 locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale si elle est due, et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujéti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

17.1.2. 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.

17.1.3. 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.

A la date des présentes, le **CESSIONNAIRE** confirme avoir déjà souscrit une assurance auprès d'une compagnie d'assurance notoirement connue et en avoir justifié (cf Annexe 14).

17.2. A la charge du CEDANT :

17.2.1. Garantie d'éviction

Le **CEDANT** ne sera pas exonéré de la garantie 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**.

17.2.2. Enonciations obligatoires

Le **CEDANT** s'oblige à garantir, conformément aux articles 1644 et 1645 du Code civil, 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.

17.2.3. Contrats en cours - Location-vente ou crédit-bail

Le **CEDANT** fera son affaire personnelle des contrats actuellement en cours (autres que ceux visés à l'article 17.1.2 ci-dessus).

Le **CEDANT** déclare qu'il n'existe aucun contrat de location-vente ou crédit-bail, leasing ou lease back, ni de location pour du matériel servant actuellement à l'exploitation du FONDS cédé ce jour.

En tout état de cause le **CESSIONNAIRE** n'est tenu de reprendre aucun contrat de quelque nature que ce soit.

En outre, le **CEDANT** s'engage à ce que le **CESSIONNAIRE** ne soit ni inquiété ni recherché à raison des éventuels contrats en cours dont le **CEDANT** est responsable notamment au terme de leur résiliation.

17.2.4. Interdiction de se rétablir et d'établir

Le **CEDANT** s'interdit de se rétablir, d'exploiter, de participer, de s'intéresser ou de faire valoir directement ou indirectement à quelque titre que ce soit, même comme associé commanditaire, employé salarié ou à titre gracieux à l'exploitation d'un fonds de commerce de semblable nature, dans un rayon de **500 m** à vol d'oiseau du siège du fonds vendu, et pendant un délai de **DEUX ANNÉES** à compter de la date de la prise de possession, à peine de dommages et intérêts envers le **CESSIONNAIRE** ou ses représentants sans préjudice du droit qu'il aurait de faire cesser cette contravention.

17.2.5. 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.

17.2.6. Conformité des dispositions d'accessibilité des personnes handicapées

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été dûment informé des dispositions des articles R 111-19-7 à R 111-19-11 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives aux établissements recevant du public qui ont l'obligation de mettre à compter du 1^{er} janvier 2015 leurs locaux en conformité pour permettre leur accessibilité aux personnes handicapées.

Le **CESSIONNAIRE** en prend acte, s'engageant à faire en sorte que les dispositions d'accessibilité des personnes handicapées soient prises en compte dans le cadre de son activité et prendra à sa charge les éventuels travaux de mise en conformité qui pourraient être préconisés par les instances administratives.

18. 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.).

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 de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 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, catégorie 5.

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, antivol, 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.

19. REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Un état établi par par SDI Diagnostic, situé 11 rue des Lyanes – 75020 Paris, le 15 mai 2020, est annexé (cf *Annexe 8*).

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

20. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par SDI Diagnostic, situé 11 rue des Lyanes – 75020 Paris, le 15 mai 2020, est annexé (cf Annexe 8).

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions sont les suivantes : **Consommation énergétique : catégorie E (377) / émissions de gaz à effet de serre : catégorie c (12).**

Il est précisé que le **CESSIONNAIRE** ne peut se prévaloir à l'encontre du **CEDANT** des informations contenues dans ce diagnostic.

21. ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Un état des risques naturels et technologiques est annexé (cf Annexe 9).

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

22. INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le **CESSIONNAIRE** aux présentes s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété.

23. DROIT DE PREEMPTION DES ARTICLES L 214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

La cession ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'organe délibérant de la ville de Paris n'ayant pas adopté de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure instituée par le décret numéro 2007-1827 du 26 décembre 2007.

Selon les dispositions de la loi 2005-882 du 2 août 2005 et du décret 2007-1827 du 26 décembre 2007, paru au Journal Officiel le 28 décembre 2007, (art. L 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) les communes ont la possibilité de préempter les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux.

La mise en application de ce décret ne pourra cependant intervenir qu'après le vote d'une délibération par le Conseil de Paris sur la mise en œuvre de ce droit sur le territoire parisien, notamment en définissant les périmètres dans lesquels la Ville souhaite l'appliquer.

En attendant, les transactions concernant les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux peuvent donc s'effectuer sans déclaration préalable du **CEDANT** auprès des services de la Mairie de Paris.

24. PERSONNEL DU FONDS

Le **CEDANT** déclare qu'il n'emploie plus de personnel pour l'exploitation du fonds objet des présentes à la date 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.

Pour rappel, lors de la signature de la promesse de vente le 14 février 2020, le **CEDANT** avait déclaré qu'un salarié était employé sur le FONDS à savoir :

- Monsieur Mobin AHMAD, en CDD entre le 13 octobre 2019 et le 30 avril 2020.

Le **CEDANT** confirme aux présentes que son CDD a pris fin à la date indiquée ci-dessus.

Pour les besoins de ses obligations légales, et plus particulièrement de l'article L. 141-23 du code de commerce, le **CEDANT** a informé ledit salarié de la vente du FONDS par lettre remise en mains propres le 28 avril 2020. Ledit salarié a, par lettre remise en mains propres le 30 avril 2020, déclaré en tant que de besoin ne pas formuler d'offre de rachat dans le cadre de la présente cession du FONDS (cf Annexe 10).

25. DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE

25.1. Sur les inscriptions :

Le **CEDANT** déclare que le fonds n'est grevé d'aucune inscription, ainsi qu'il en est justifié par un état délivré électroniquement par le Greffe du Tribunal de commerce de Paris en date du 25 mai 2020 annexé. (cf Annexe 11).

25.2. Sur les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation des trois derniers exercices :

Le **CEDANT** déclare ce qui suit :

EXERCICE CONCERNE	CHIFFRE D'AFFAIRES HT	RESULTATS D'EXPLOITATION
Du 6 FEVRIER 2017 AU 31 DECEMBRE 2017	139.782 €	- 18.453 €
DU 1 ^{ER} JANVIER 2018 AU 31 DECEMBRE 2018	216.930 €	5.250 €
DU 1 ^{ER} JANVIER 2019 AU 31 DECEMBRE 2019	138.368 €	<i>Indisponible à la date de la cession</i>
DU 1 ^{ER} JANVIER 2020 A LA DATE DE LA PRESENTE CESSION	16.534 €	<i>Indisponible à la date de la cession</i>

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 jusqu'en février 2020 étaient classiques pour un fonds de ce type. Le **CEDANT** précise que le fonds a été fermé du 1^{er} mars 2020 jusqu'à la date de la présente cession.

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**.

25.3. Sur les livres de comptabilité :

Le CEDANT déclare que la comptabilité est tenue par :

- AMT EXPERTISE COMPTABLE
3 rue Cellophane
78711 Mantes-La-Jolie

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 du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 141-2 susvisé, étant précisé que le fonds n'a pas été exploité depuis le mois de mars 2020. Ce document est annexé (cf Annexe 12).

26. 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.

27. 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.

28. ENREGISTREMENT – FORMALITES DE PUBLICITE

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

Le **CESSIONNAIRE** effectuera à ses frais les formalités légales en matière de cession de fonds de commerce ainsi que celles concernant l'immatriculation au greffe du Tribunal de commerce relativement de Paris au FONDS objet des présentes.

Le **CEDANT** effectuera à ses frais et sous sa responsabilité les formalités légales en matière de cession de fonds de commerce (notamment les déclarations nécessaires auprès de l'administration fiscale auprès de laquelle dépend le FONDS) ainsi que celles concernant la radiation de son établissement au greffe du Tribunal de commerce de Paris relativement au FONDS objet des présentes. De plus, le **CEDANT** s'engage dans le mois suivant la vente du FONDS à effectuer sous sa responsabilité et à ses frais, dans l'hypothèse où il ne procéderait pas à la liquidation de sa société puis à sa radiation, à la modification du nom de la société d'exploitation du FONDS et de l'adresse de son siège social, de sorte que le **CESSIONNAIRE** ne reçoive plus les éventuelles correspondances qui sont destinées au **CEDANT**. Le **CEDANT** fera également en sorte d'informer les service postaux de son éventuelle nouvelle adresse. Le **CESSIONNAIRE** s'engage cependant à conserver le courrier et toutes les correspondances que le **CEDANT** pourraient recevoir à l'adresse du FONDS pendant un délai de trois (3) mois à compter de la présente vente et à les tenir à sa disposition à première demande du **CEDANT**.

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 SEQUESTRE 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.

29. DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la présente mutation s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION					120.000 EUR		
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
84.000	2,0	1.680	0,6	504	0,4	336	2.520
13.000	0,6	78	1,4	182	1,0	130	390
TOTAL		1.758		686		466	2.910 EUR

30. IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu des co-rédactrices toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodécies à 39 quindécies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques de Paris 18^{ème}.

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

L'article 238 quindécies 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 transmise est inférieure à trois cent mille euros (300.000 euros) et partielle si la valeur transmise est comprise entre trois cent mille et cinq cent mille euros (500.000 euros), l'activité en question devant avoir été exercée pendant au moins cinq ans.

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-40-20-50-20140325. Le régime prévu à l'article 238 quindécies 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 quindécies 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.

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.

31. NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence KPITOL IMMOBILIER, dont le siège social est situé au 33, rue de Chazelles à Paris (75017) et qui est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 827 527 698.

En conséquence, le **CESSIONNAIRE**, qui en aura seul la charge, s'engage expressément à lui verser ce jour une rémunération d'un montant hors taxes de 10.000 euros HT (soit 12.000 euros TTC) et ce en sus du prix de vente.

Monsieur Bâ Oumar et Kamel Rahrah ont participé à la négociation en qualité d'agent commercial missionné par Kpitol Immobilier.

Cette somme est payée par chèque émis par le **CESSIONNAIRE** ce jour entre les mains de Monsieur Bâ Oumar.

**DONT QUITTANCE
SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT**

32. CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

Le présent acte de vente du FONDS est régi et doit être interprété conformément au droit français. Le Tribunal de commerce de Paris aura compétence exclusive pour tout litige survenant dans le cadre de la conclusion, l'interprétation, l'exécution ou toute conséquence liée à la résiliation, la résolution ou l'annulation du présent acte de vente du FONDS.

33. CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans la promesse de cession de fonds de commerce en date du 14 février 2020 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.

34. FRAIS DE REDACTION D'ACTE

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

Pour les besoins de la rédaction des présentes et de ses suites, les honoraires de Maître Savina JOUAN, et Maître Chantal BERDAH-AOUATE corédactrices ont été fixés à la somme totale de 4.200 € hors taxes et hors débours, dont la moitié a déjà été versée à ces dernières lors de la signature le 14 février 2020 de la promesse de cession du FONDS.

Le coût du présent acte de vente définitif du FONDS est de 2.100 € HT (soit 2.520 € TTC) montant qui sera réparti à parts égales entre les corédactrices susmentionnées. Ces honoraires sont payés par le **CESSIONNAIRE** ce jour par chèque libellés à leur attention respective et en donne quittance au **CESSIONNAIRE**, sous réserve de leur encaissement respectif.

35. DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ

Les parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et conclu exclusivement entre elles, le prix de cession du FONDS, ainsi que les clauses, modalités, charges et conditions des présentes ;
- donner décharge pure et simple, entière et définitive à la Rédactrice de l'acte, Maître Savina JOUAN et à sa co-rédactrice, Maître Chantal BERDAH-AOUATE, reconnaissant que le

présent acte a été établi sur leurs déclarations, sans que cette dernière soit intervenus entre elles, relativement aux conditions dudit acte ;

- Dégager expressément la responsabilité de la Rédactrice de l'acte, Maître Savina JOUAN et de sa co-rédactrice, Maître Chantal BERDAH-AOUATE, dans la conclusion et l'exécution du présent acte de vente et les litiges ultérieurs qui pourraient survenir entre elles ; et
- Avoir reçu toutes informations nécessaires de la Rédactrice de l'acte, Maître Savina JOUAN et à sa co-rédactrice, Maître Chantal BERDAH-AOUATE, celles-ci ayant répondu à leurs obligations de Conseil et d'information.

Les parties déclarent enfin avoir pris connaissance du présent acte par leur lecture et par la remise d'un exemplaire dont il s'agit à chacun d'eux ainsi qu'ils le reconnaissent.

Afin d'éviter toute ambiguïté, les parties conviennent expressément que la « Rédactrice » au sens du présent article et, plus généralement de la présente promesse, s'entend de tout professionnel ayant contribué à la rédaction, la négociation, la revue et/ou le commentaire du présent acte, au nom et pour le compte du CEDANT, du CESSIONNAIRE et/ou du BAILLEUR.

36. ELECTION DE DOMICILE – OPPOSITIONS

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est prévue :

- Pour la validité des oppositions, les correspondances et le règlement : **Maître Chantal BERDAH-AOUATE, Avocats à PARIS (75011) 1 place de la Nation.**
- Pour les formalités : aux domiciles respectifs des deux parties.

37. 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 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.

Il est précisé, qu'à la connaissance de la Rédactrice, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

38. 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.

39. 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.


40. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de l'acte de vente du FONDS.


Page de signature

Fait en 5 exemplaires, à Paris le 25 mai 2020

LE CEDANT
Société FOOD HOUSE
Mr Assadullah DAWOODZAI



LE CESSIONNAIRE
Société SLOW
M. Nefis DHAB




LE BAILLEUR
Représentée par MK GESTION

Thibault Rosta



Maître Chantal BERDAH-AOUATE
En sa qualité de SEQUESTRE



En accord avec les parties, les présentes ont été reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition et sont seulement signées à la dernière page.

$p \rightarrow$ descriptif

$p \rightarrow$ 120 KE γ \rightarrow