Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
VANVES 2
Le 18/12/2023 Dossier
Enregistrement : 2310 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Deux mille trois cent dix Euros
Montant reçu : Trois mille Euros

VENTE DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE

« POISSONNERIE L'ETOILE»

ET

« LE CORAIL »

BR

JA

Cadre réservé à l'enregistrement

VENTE DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE

« POISSONNERIE L'ETOILE»

ET

« LE CORAIL »

TABLE DES ARTICLES

1. OPERATION JURIDIQUE....4
2. DESIGNATION DU FONDS CEDE....5
2.1. Éléments incorporels....5
2.2. Éléments corporels....5
3. ENONCIATIONS OBLIGATOIRES....5
3.1. Bail des locaux....5
3.2. Déclarations sur le chiffre d'affaires et les résultats....5
3.3. Origine de propriété....6
3.4. Déclarations relatives aux inscriptions....6
4. VISA DES LIVRES COMPTABLES....6
5. OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE....6
6. OBLIGATIONS DU CEDANT....7
7. PRIX DE VENTE, PAIEMENT ET SEQUESTRE....8
7.1. Fixation du Prix de Vente....8
7.2. Paiement du Prix de Vente....9
7.3. Séquestre....8
8. PROPRIETE - JOUISSANCE....11
9. COMPTES PRO RATA....11
10. DECLARATIONS DU CEDANT....112
10.1. Déclarations sur le chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation....112
10.2. Situation générale du Fonds Cédé de commerce :....122
10.3. Déclarations générales :....13
10.4. Déclarations relatives au bail et aux locaux....133
10.5. Déclarations relatives à la gestion récente....155
10.7. Déclarations relatives à la situation de l'immeuble au regard de la règlementation relative à l'amiante et aux diagnostics techniques....156

BR JH

11. CONCOURS DU BAILLEUR 166
12. CONTRATS CEDES 167
13. PERSONNEL DU FONDS CEDE 177
14. DROITS DE PREEMPTION 177
15. DECLARATIONS DU CESSIONNAIRE 17
16. DECLARATIONS DU CEDANT 18
17. DECLARATIONS FISCALES 199
17.1. Droits de mutation 199
17.2. Transmission d'une universalité de biens 199
18. CONSEIL ET ASSISTANCE 199
19. FORMALITES 20
20. DISPOSITIONS DIVERSES 20
20.1. Intégralité du contrat et modifications 20
20.2. Frais - Honoraires 20
20.3. Domicile 20
20.4. Litiges 20
21. INTERPRETATION 21
22. DATE ET LIEU DE SIGNATURE 221
23. EXEMPLAIRES ORIGINAUX 21
24. AFFIRMATION DE SINCERITE 21

BR

JA

VENTE DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNES

"POISSONNERIE L'ETOILE", Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 €, dont le siège social est au 43 RUE BOUCICAUT 92260 FONTENAY-AUX-ROSES, Immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 515 060 044,

Représentée par son Gérant en exercice, Monsieur Ramdane BOUZIDI,

*(ci-après dénommée le « **Cédant** »)*

d'une part

ET

"LE CORAIL", Société à responsabilité limitée au capital de 100 €, dont le siège social est à SACLAY, 2 RUE DE LA FAVROLLE – 91400, Immatriculée au RCS de EVRY sous le numéro 981 679 608,

Représentée par Monsieur Jérémy AMARAL, en sa qualité de Gérant,

*(ci-après dénommée le « **Cessionnaire** »)*

d'autre part

Le « Cessionnaire » et le « Cédant » sont ci-après désignés ensemble les « ***Parties*** », et séparément une « ***Partie*** ».

IL A ETE EXPOSE ET ARRETE CE QUI SUIT :

1. OPERATION JURIDIQUE

Par le présent contrat *(ci-après le « **Contrat** »)*, les Parties ont convenu de l'opération juridique aux termes de laquelle le Cessionnaire achète au Cédant qui le lui vend *(ci-après la « **Vente**»)*, le fonds de commerce d'activité de l'artisanat alimentaire et du commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé, exploité au 43 rue Boucicaut 92260 FONTENAY-AUX-ROSES, connu sous l'enseigne « POISSONNERIE L'ETOILE » *(ci-après le « **Fonds Cédé** »)*, moyennant le prix stipulé ci-après *(ci-après le « **Prix de Vente** »)*, en date du 8 décembre 2023 *(ci-après la « **Date de réalisation** »)* et avec transfert de la jouissance et de la propriété à la date du 8 décembre 2023 (*ci-après la « **Date de Jouissance** »*).

Le Fonds Cédé comprend les éléments incorporels et les éléments corporels visés ci-après et est vendu dans son état actuel, sans aucune autre exception ni réserve que celles visées ci-après, le Cessionnaire déclarant parfaitement connaître tous les éléments dépendants du Fonds Cédé au moyen des déclarations du Cédant et de ses propres constatations pour l'avoir vu et visité préalablement au Contrat, et au vu des documents qui lui ont été présentés.

BR

JA

2. DESIGNATION DU FONDS CEDE

La Vente a pour objet le Fonds Cédé, pour l'exploitation duquel le Cédant est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 515 060 044.

2.1. Éléments incorporels

Le Fonds Cédé comprend les éléments incorporels suivants :

- La clientèle et l'achalandage attachés au fonds
- le droit au bail des lieux où il est exploité

2.2. Éléments corporels

Le Fonds Cédé comprend également les éléments corporels suivants, servant à l'exploitation du Fonds Cédé :

- le mobilier commercial ;
- les agencements et installations.

3. ENONCIATIONS OBLIGATOIRES

3.1 Bail des locaux

Le Cédant déclare que les locaux dans lesquels le Fonds Cédé est exploité lui ont été donnés à bail suivant acte sous seing privé en date du 20 octobre 2020 à Fontenay-aux-Roses par la Commune de Fontenay-aux-Roses, propriétaire, pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 13 juillet 2020 **pour se terminer le 12 juillet 2029**

Une copie dudit bail figure en annexe (**Annexe 1**).

Ce bail a été consenti aux principales conditions précisées ci-après à l'**Article 10**.

3.2 Déclarations sur le chiffre d'affaires et les résultats

Le chiffre d'affaires et le résultat d'exploitation réalisés par le Cédant, ainsi qu'il le déclare dans le fonds de commerce présentement vendu se sont élevés, à savoir :

Chiffres d'affaires hors taxe :

- **Du 1er janvier au 31 décembre 2022** — **527 908 €**
- **Du 1er janvier au 31 décembre 2021** — **629 838 €**
- **Du 1er janvier au 31 décembre 2020** — **340 499 €**
- **Du 1er janvier au 31 décembre 2019** — **257 601 €**
- **Du 1er janvier au 31 décembre 2018** — **262 978 €**

BR

JA

3.3 Origine de propriété

Le Fonds Cédé appartient au Cédant par suite de la régularisation d'un contrat de bail neuf en date du 20 octobre 2020, aux termes duquel, la Commune de Fontenay-aux-Roses, propriétaire, a donné à bail à la société POISSONNERIE L'ETOILE pour une durée de 9 années à compter du 13 juillet 2020 pour se terminer le 12 juillet 2029, les locaux ci-dessus désignés.

Les locaux sont loués à la Société POISSONNERIE L'ETOILE pour l'exploitation des activités de :

ACTIVITE DE L'ARTISANAT ALIMENTAIRE ET DU COMMERCE DE DETAIL ALIMENTAIRE EN MAGASIN SPECIALISE

3.4 Déclarations relatives aux inscriptions

Le Cédant déclare que le Fonds Cédé n'est grevé d'aucune sûreté, inscription de privilège ou de nantissement, ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce en date du 1er décembre 2023, qui figure en annexe (**Annexe 3**).

4. VISA DES LIVRES COMPTABLES

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent qu'avant la signature du Contrat, ils ont, conformément à l'article L. 141-2 du Code de commerce, visé les livres de comptabilité se référant à la période d'exploitation précédant la Vente. Ils se reconnaissent chacun en possession d'un exemplaire de l'inventaire desdits livres établi et signé par eux.

5. OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE

Le Cessionnaire s'oblige à :

- prendre possession du Fonds Cédé dans tous ses éléments, dans l'état où il se trouvera à la Date de Jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Cédant, ni demander aucune indemnité ni diminution du prix pour quelle que cause que ce soit, et, notamment, en raison de l'état du matériel ou des chiffres d'affaires et des bénéfices futurs, sauf en cas de fausse déclaration au Contrat ou d'inexécution de ses obligations par le Cédant ;

- payer, à compter de la Date de Jouissance les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquelles l'exploitation du Fonds Cédé peut et pourra donner lieu ;

- exécuter aux lieu et place du Cédant, toutes les charges et conditions du bail, de l'immeuble dans lequel le Fonds Cédé est exploité ; en acquitter les loyers et charges à leur échéance à compter de la Date de Jouissance, et faire son affaire personnelle de la remise des lieux en l'état où le propriétaire sera en droit de l'exiger ; le tout, de manière qu'il ne puisse être exercé aucun recours contre le Cédant à cet égard, sous réserve que les modifications en cause de l'immeuble aient été réalisées par le Cédant et sauf en cas de fausse déclaration au Contrat ou d'inexécution de ses obligations par le Cédant ;

- faire son affaire personnelle, sans recours contre le Cédant, sauf en cas de fausse déclaration au Contrat ou d'inexécution de ses obligations par le Cédant, de toutes les prescriptions et travaux qui pourraient être exigés, au regard des règles de sécurité, d'hygiène et d'accessibilité à compter de l'acquisition du Fonds Cédé ;

BR JA

- faire auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, toutes démarches, formalités et déclarations nécessitées par le transfert de la propriété du Fonds Cédé et pour l'exploitation de celui-ci.

Le Cessionnaire sera seul habilité à recevoir la correspondance adressée au siège du Fonds Cédé, à partir de la Date de Jouissance, mais sera tenu de remettre au Cédant sa correspondance personnelle.

6. OBLIGATIONS DU CEDANT

Le Cédant prend les engagements ci-après.

Livraison des biens vendus

Le Cédant devra remettre les clés des locaux et livrer les biens vendus à la Date de Jouissance, libres de toute location, occupation ou réquisition.

Transfert des contrats

Le Cédant s'oblige à effectuer sans délai, à première réquisition du Cessionnaire, toutes déclarations et démarches nécessaires, à signer tous avenants de transfert des contrats stipulés au Contrat.

S'il se révélait d'autres contrats que ceux mentionnés au présent acte, le Cédant s'engage à en faire son affaire personnelle, de sorte que le Cessionnaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Charges d'exploitation

Le Cédant devra supporter le paiement de toutes les sommes dues pour la période antérieure à la Date de Jouissance du Cessionnaire et, notamment, les loyers, impôts, taxes, contributions et charges de toute nature.

Inscription modificative au registre du commerce

Le Cédant devra procéder à ses frais aux formalités relatives à la modification de son inscription au registre du commerce et des sociétés consécutives à la vente du Fonds Cédé.

Salariés

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de 1224-2 du Code du travail aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombaient à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

Aucun salarié n'est rattachés, ni donc transmis avec le fonds cédé, tels que visés à l'article 13 ci-après.

Mise au courant

Le Cédant s'engage à prêter gratuitement sa collaboration au Cessionnaire, si ce dernier l'exige pendant un délai de 180 jours, à compter de la Date de Jouissance, sauf dispositions contraires des parties, pour lui faire connaître la clientèle, l'initier au commerce et aux habitudes de la maison, le présenter à tous fournisseurs et ce à peine de tous dommages et intérêts.

Garantie des vices cachés

BR

JA

Le Cédant restera tenu aux garanties de droit dans les conditions des dispositions du code civil.

Livres de comptabilité

Le Cédant s'engage à tenir les livres de comptabilité à la disposition du Cessionnaire, au siège du Fonds Cédé après préavis de huit jours, pendant trois ans, à compter de la Date de Jouissance.

Obligations envers le fisc

Le Cédant devra satisfaire aux obligations de l'article 201 du code général des impôts en matière d'impôt sur les bénéfices commerciaux et justifier au Cessionnaire, tant de la déclaration dans le délai imparti par ce texte que du paiement de l'impôt qui pourra en résulter.

Bail commercial

Le Cédant s'engage expressément à régler au Cessionnaire à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, l'administration ou toute autre personne, postérieurement à Date de Jouissance, mais pour la période d'occupation antérieure à celle-ci.

7. PRIX DE VENTE, PAIEMENT ET SEQUESTRE

7.1. Fixation du Prix de Vente

La Vente est consentie et acceptée moyennant le Prix de Vente fixé à CENT MILLE EUROS (100.000 €) s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour 50 000 €
- aux éléments corporels pour 50 000 €

Ladite ventilation est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 141-5 du Code de commerce, sans que l'une ou l'autre des Parties puisse s'en prévaloir, pour quelque cause que ce soit, nonobstant tout titre, pièce, certificat ou police d'assurances dans lequel le matériel serait évalué à une somme différente de celle ci-dessus mentionnée. Le montant du Prix de Vente, dans l'esprit des parties, la valeur intrinsèque du Fonds Cédé dans son universalité.

7.2. Paiement du Prix de Vente

Le Cessionnaire verse le Prix de Vente au Cédant ce jour.

En cas de manquement de la société LE CORAIL à une seule de ses obligations contractuelles – et notamment le non paiement total du prix de la cession du fonds de commerce – le Cédant aura la faculté d'annuler la présente cession et, après mise en demeure ou commandement resté infructueux, de résilier de plein droit la cession du fonds de commerce sans nécessité de faire constater cette résiliation devant un tribunal.
Dans l'éventualité où la société LE CORAIL refuserait alors de quitter les locaux, le Cédant pourra procéder à son expulsion sur simple ordonnance de référé.

7.3 Séquestre

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

BR

JA

DONT QUITTANCE

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

BLOCAGE DU PRIX

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

Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

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

Délai lié à la solidarité fiscale

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

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

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

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales.	Dans les 15 jours de la cession.
- Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201-1 du Code général des impôts) : à établir par le notaire.	Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales
- Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).	Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale.
Nota : La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées : - 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 ;	

BR

JA

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

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le CEDANT remet la totalité du prix versé à : COMPTES ACTES EXPERTS – 24 avenue Maurice Thorez 94200 IVRY SUR SEINE. Le chèque est établi au nom du cabinet COMPTES ACTES EXPERTS.

Intervenant qui, connaissance prise de présentes, accepte la mission de séquestre qui lui est conférée par les parties.

Cette somme sera détenue par le cabinet comptable afin de garantir le CESSIONNAIRE des créanciers du CEDANT.

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

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

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

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

Le séquestre pourra signer toute convention de placement de tout ou partie du prix dans la mesure où le capital ainsi séquestré ne soit pas entamé par le mode de placement.
Le séquestre est investi d'un mandant irrévocable d'effectuer les paiements.
Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des dépôts et Consignations la somme dont il est constitué séquestre, et ce dans le cadre de l'accomplissement de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile.
Le séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au CEDANT, hors la présence et sans le concours du CESSIONNAIRE, soit l'intégralité de la somme qu'il détient s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais. Les honoraires de séquestre sont à la charge exclusive du CEDANT.

ORIGINE DES FONDS

Le CESSIONNAIRE déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds personnels.

BR

JA

8. PROPRIETE - JOUISSANCE

Le Cessionnaire sera propriétaire du Fonds Cédé à compter du 8 décembre 2023.

Le Cessionnaire aura la jouissance du Fonds Cédé à compter de la Date de Jouissance, fixée au même jour que le transfert de propriété, date à partir de laquelle il prendra le titre de successeur du Cédant.

A la Date de Jouissance le Cédant subrogera purement et simplement le Cessionnaire, dans tous les droits, procédures, actions ou obligations attachés au Fonds Cédé, sans exception ni réserve. Tous les droits du Cédant seront donc transportés au bénéfice du Cessionnaire à la Date de Jouissance.

Entre la Date de Réalisation et la Date de Jouissance, le Cédant :

- s'interdit de conférer aucun droit sur le Fonds Cédé ni de le grever d'aucune charge exceptionnelle ;
- s'engage à entretenir les locaux en bon état de réparation et d'entretien ;
- ne portera aucune modification aux contrats de travail existant, ne consentira pas d'augmentation de salaire à l'exception des augmentations légales, n'embauchera aucune personne, ne renouvèlera pas à son terme le contrat de travail à durée déterminée existant actuellement avec la seule salariée du fonds ; étant ici précisé que ces engagements du Cédant sont déterminants de la volonté du Cessionnaire de s'engager aux termes du Contrat;
- s'engage à avertir immédiatement le Cessionnaire de tout événement important pouvant intervenir avant le jour de la signature de l'acte définitif qui pourrait avoir une incidence sur le Fonds Cédé ;
- payer tous les frais, charges, impôts et taxes, se rapportant à l'exploitation du Fonds Cédé ;
- s'interdit de suspendre ou résilier l'assurance souscrite pour l'exploitation du Fonds Cédé ;
- s'interdit d'effectuer tout acte, ou de laisser tout tiers effectuer un acte, de nature à modifier les conditions dans lesquelles le Cessionnaire doit pouvoir prendre possession du Fonds Cédé, conformément aux termes du Contrat.

9. COMPTES PRO RATA

Sur la base du décompte présenté par le Cédant et contresigné par le Cessionnaire, ce dernier procède ce jour au remboursement au Cédant, notamment :

- du loyer et des charges locatives se rapportant à la date d'entrée en jouissance ;
- du dépôt de garantie versé par le Cédant au bailleur ;

Le Cédant se déclare de ce fait complétement désintéressé et n'avoir plus aucune prétention à faire valoir à ce titre contre le Cessionnaire.

10. DECLARATIONS DU CEDANT

10.1. Déclarations sur le chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation

Le Cédant déclare

- que les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation déclarés ci-dessus ont été réalisés dans le cadre de l'exploitation courante et normale et ne résultent pas de ventes exceptionnelles, d'opérations de solde ou de liquidation dans des proportions dépassant celles des usages normaux du commerce ;

BR

JA

- que dans ses comptes de résultat du seul exercice clôturé :

  (i). il a été tenu compte de toutes les charges à payer, y compris toutes charges sur congés payés et autres charges de personnel, obligatoires en vertu de la loi ou des conventions, même celles non déductibles sur le plan fiscal, et plus généralement de toutes charges se rattachant aux activités du Fonds Cédé ;
  (ii). les éléments d'actif sujets à dépérissement par usure, obsolescence ou toutes autres causes ont fait l'objet des amortissements d'usage ;
  (iii). il n'a été tenu compte, au titre des produits, que de ceux réalisés et acquis à l'exercice auquel ils se rattachent.

10.2. <u>Situation générale du Fonds Cédé de commerce :</u>

Le Cédant déclare qu'à sa connaissance :

- l'immeuble au sein duquel le Fonds Cédé est exploité n'est grevé d'aucune servitude d'urbanisme ;

- aucune mesure visant au déclassement du Fonds Cédé, ni aucun avis d'exécution de travaux pour conserver la classification actuelle ne lui ont été notifiés ;

- il n'existe aucune ouverture prochaine d'un commerce semblable à celui objet du Contrat et pouvant lui nuire ;

- il n'existe aucun plan pouvant déplacer la clientèle du Fonds Cédé ;

- il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre, tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du Fonds Cédé ou sa transmission.

- rien ne s'oppose, dans la situation du Fonds Cédé à la Vente et le Cessionnaire aura la paisible propriété et jouissance du Fonds Cédé de Commerce et de ses dépendances ;

- l'origine de propriété du Fonds Cédé est valable et régulière et aucun acte ou fait n'est susceptible de la remettre en cause ;

- à l'exception de la Promesse, le Fonds Cédé n'a fait l'objet d'aucune promesse de vente, ou d'apport ou une location gérance émanant du Cédant ;

- le Fonds Cédé ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à sa destination ;

- il n'est dans aucun des cas prévu par les lois et règlements pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du Fonds Cédé ;

- aucun des éléments composant le matériel et le mobilier du Fonds Cédé dont il s'agit n'a été prêté ou déposé par un tiers à titre gracieux, ni ne fait l'objet d'une clause de réserve de propriété ;

- il satisfait à ce jour à toutes les réglementations et autorisations administratives nécessaires à son activité, notamment en matière d'hygiène, de santé publique et de sécurité, relativement au Fonds Cédé ;

- il n'a reçu aucune observation ou mise en demeure des autorités administratives compétentes en matière d'hygiène et de sécurité, à l'effet d'exécuter des travaux de mise en conformité ;

BR JA

- il respecte et a toujours respecté les obligations mises à sa charge par la réglementation et les usages professionnels qui lui sont applicables ;

- le matériel utilisé dans le Fonds Cédé est en état de fonctionnement et répond en nombre et en nature aux nécessités de ce Fonds Cédé, tel qu'il l'exploite. Ce matériel satisfait à ce jour à toutes les réglementations applicables, spécialement en matière de sécurité des travailleurs ;

- le matériel a fait l'objet de toutes les réparations, révisions et entretiens utiles ou nécessaires à son maintien en bon état de fonctionnement.

10.3. Déclarations générales :

Les informations révélées par le Cédant au Cessionnaire, dans le Contrat et auparavant, sont sincères et véritables.

Les événements significatifs, connus par le Cédant et relatifs aux déclarations ci-dessus ont été révélés au Cessionnaire de bonne foi et sans réticence dolosive. Le Cédant n'a pas connaissance d'autres événements dont la révélation serait importante ou rendrait trompeuse tout ou partie du Contrat et/ou qui auraient pu influencer la décision du Cessionnaire d'acheter le Fonds Cédé s'il avait connu cet événement ou qui auraient une conséquence sur le montant du prix.

Il n'existe pas, à la date du Contrat, de fait ou circonstance de nature à affecter de manière significativement négative les activités, la composition ou les perspectives du Fonds Cédé, et qui ne figurent pas dans le Contrat.

10.4. Déclarations relatives au bail et aux locaux

Le bail visé à l'**Article 4.1**. a été conclu sous diverses charges et conditions, notamment celles ci-après rapportées :

Réglementation :	Bail commercial soumis aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce ;
Désignation :	Dans un immeuble sis à 43 RUE BOUCICAUT 92260 FONTENAY-AUX-ROSES

- Dans l'immeuble sis 43, RUE BOUCICAUT 92260 FONTENAY-AUX-ROSES, lot 110 155
- - Bâtiment F au rez-de-chaussée un local à usage d'activité ou de commerce en façade sur rue à droite du hall d'entrée
- *Et les 1.453/100.000 des parties communes générales tels que décrit au règlement de copropriété reçu par Maître THIBIERGE Notaire à PARIS*
- *Les locaux ont une surface de 82.16 m2 et sont divisés en une boutique trois pièces en arrière-boutique avec douche et toilettes, une chambre froide au fond à gauche et une pièce à gauche dans le couloir d'accès au fond.*

Activité autorisée au bail :	ACTIVITE DE L'ARTISANAT ALIMENTAIRE ET DU COMMERCE DE DETAIL ALIMENTAIRE EN MAGASIN SPECIALISE
Loyer contractuel :	mille cinq cent quarante-trois euros et vingt-six centimes d'euros (1 543.26 €) HT HC payable d'avance et mensuellement;
Variation du loyer :	clause d'indexation annuelle, indice Insee du coût de la construction ;
Dépôt de garantie :	4 629.78 euros, représentant trois mois de loyer ;

BQR

SA

Cession : *le Preneur ne pour céder son droit au présent bal si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, en totalité seulement en ce compris tous les éléments corporels et incorporels et pour une destination identique, et à charge de respecter le droit de préférence et les conditions ci-dessous précisées.*

Le Cédant déclare également qu'à sa connaissance :

- les biens donnés à bail n'ont pas fait l'objet d'une mutation et sont toujours la propriété de la Commune de FONTENAY-AUX-ROSES;
- il a toujours satisfait aux charges, conditions et obligations du bail et a toujours payé régulièrement les loyers et les charges ;
- il est dû un arriéré de loyer et de charges de 23 532.79 euros au 1er décembre 2023.
- un état des lieux a été réalisé lors de son entrée dans le Fonds Cédé ;
- il n'a pas commis ou laissé commettre d'infraction aux clauses du bail ;
- les lieux loués tels que désignés au bail n'ont pas subi de modification dans leur disposition ;
- il n'a 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 ;
- il n'existe actuellement aucune procédure et aucun litige avec le bailleur ou son mandataire ;
- 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 ;
- aucune demande d'exécution de réparations locatives ou autres travaux à la charge du locataire n'a été faite ;
- aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail ne lui a été notifiée et qu'il n'a reçu aucun congé, ni aucune dénonciation du droit à la location ;
- il n'a commis à ce jour aucune contravention aux clauses et conditions du bail ou à la législation sur les baux commerciaux, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer l'indemnité d'éviction ;
- il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet d'aucune enquête, procédure administrative, injonction, plainte ou sanction, au sujet notamment de nuisances de bruit, de vibration, de radiation, de dégagement ou d'émanation en provenance des locaux qu'il utilise et il n'a connaissance d'aucun fait ou circonstance qui soit susceptible de constituer le fondement de telles réclamations ;
- il s'est conformé aux diverses réglementations applicables en matière d'environnement.

Le Cédant déclare encore et garantit que :

- les activités exploitées sont conformes au bail ;
- aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contrariété des clauses et conditions de bail ;

BR

JA

- 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 ;

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

- ledit Fonds Cédé de commerce n'a pas été confié en location-gérance en infraction au bail ou aux dispositions légales ;

- le Cessionnaire se trouvera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Cédant à l'égard du bailleur, par le seul fait de la signature de l'acte de vente.

Le Cédant s'oblige à :

- rester, conformément aux dispositions du bail, garant et répondant de son successeur pendant la durée du bail cédé, vis-à-vis du bailleur pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail cédé et notamment pour le paiement des loyers et des charges.

- régler, ou à rembourser à son successeur tous rappels de loyers et charges dus en raison d'indemnisations ou de révisions du loyer s'appliquant à une période antérieure à celle de la Date de Jouissance.

10.5. <u>Déclarations relatives à la gestion récente</u>

Le Cédant déclare et garantit que pour la période comprise entre la clôture de son dernier exercice comptable et la Date de réalisation :

- il a continué à exploiter son Fonds Cédé selon les mêmes principes et méthodes que par le passé ;
- il a continué à entretenir, réparer ou remplacer le matériel dépendant du Fonds Cédé dès lors que cela a été nécessaire ;
- il a continué à acquitter les impôts, taxes, contributions, droits et autres charges de toute nature ainsi que les loyers et les charges.

10.6. <u>Déclarations relatives à la situation de l'immeuble au regard de la règlementation relative à l'amiante et aux diagnostics techniques</u>

Les Parties reconnaissent expressément avoir été informées par le rédacteur de l'acte de l'obligation de procéder à :

- une recherche d'amiante dans les locaux et de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ;
- un diagnostic de performance énergétique ;
- une recherche de termites ;
- un état des risques naturels, miniers et technologiques ;
- un certificat de conformité des installations électriques.

D'un commun accord, les parties renoncent à cette formalité de faire établir les diagnostics.

10.7. <u>Crédit-bail, location de matériels et approvisionnement</u>

BR

JA

Contrats de crédit-bail :

Le matériel du Fonds Cédé de Commerce ne fait l'objet d'aucun contrat de crédit-bail.

Si toutefois il s'en révélait un ou plusieurs, le Cédant s'engage à en faire son affaire personnelle et à supporter tous frais, notamment de mainlevée des inscriptions au greffe du tribunal de commerce, de sorte que le Cessionnaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et puisse se voir transférée la pleine propriété dudit matériel par le simple effet de la vente du Fonds Cédé.

Le Cédant déclare avoir été averti par le rédacteur du Contrat des conséquences financières du transfert ou de la résiliation de tels contrats.

Contrats de location :

Le matériel du Fonds Cédé de commerce ne fait l'objet d'aucun contrat de location.

Si toutefois il s'en révélait un ou plusieurs, le Cédant s'engage à en faire son affaire personnelle et à supporter tous frais, notamment de mainlevée des inscriptions au greffe du tribunal de commerce de sorte que le Cessionnaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et puisse se voir transférée la pleine propriété dudit matériel par le simple effet de la vente du Fonds Cédé.

Le Cédant déclare avoir été averti par le rédacteur du Contrat des conséquences financières du transfert ou de la résiliation de tels contrats.

Contrats d'approvisionnement exclusifs :

Aucun contrat d'approvisionnement exclusif ne doit être poursuivi par le Cessionnaire.

Si toutefois il se révélait un ou plusieurs contrats d'approvisionnement exclusif, le Cédant s'engage à en faire son affaire personnelle, de sorte que le Cessionnaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il déclare avoir été averti par le rédacteur du Contrat des conséquences financières du transfert ou de la résiliation de tels contrats.

11. CONCOURS DU BAILLEUR

En exécution des clauses du bail, le Cédant a notifié au bailleur son intention de céder le droit au bail compris dans le Fonds Cédé.

Après divers échanges avec le bailleur, ce dernier a déclaré autoriser la présente cession. Ledit courrier est annexé au présent acte (**Annexe 4**).

12. CONTRATS CEDES

Le Cessionnaire n'a pas souhaité se substituer au Cédant dans l'exécution des contrats, traités et abonnements.

Le Cédant fera son affaire personnelle de la résiliation, à ses frais, de tous contrats, traités, abonnements et marchés non transférés au Cessionnaire par application des dispositions qui précèdent.

BR

JA

13. PERSONNEL DU FONDS CEDE

Le Fonds Cédé de Commerce objet des présentes est cédé sans personnel.

Aucun salarié n'a fait l'objet d'une procédure de licenciement pour motif économique au cours des douze mois précédent la signature du Contrat.

Aucun ancien salarié n'a jamais demandé à être réintégré dans l'effectif salarié du Fonds ni n'est susceptible de le demander.

14. DROITS DE PREEMPTION

Il a été procédé, avant la signature du Contrat, à vérification de l'absence ou à la purge du droit de préemption légal susceptible de s'appliquer à la Vente, à savoir, le droit de préemption de la commune en cas de délimitation du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en application de l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme. **(Annexe 5)**

15. DECLARATIONS DU CESSIONNAIRE

Monsieur Jérémy AMARAL, ès-qualité, déclare que la société « LE CORAIL» :

- est une société de droit français, Immatriculée au RCS de EVRY sous le numéro 981 679 608, ayant son siège en France ;

- est valablement représentée au Contrat par son gérant qui a obtenu, si elles étaient nécessaires, toutes les autorisations requises par la Loi ou les statuts ;

- n'a pas fait l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;

- n'est pas en état de cessation de paiement ;

- ne fait pas l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;

- n'est pas sous le coup d'une action en nullité ;

- ne fait l'objet d'aucun redressement fiscal et n'encourt pas de condamnation pour fraude fiscale ;

- n'est pas, de même que son dirigeant, en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et n'être frappé d'aucune mesure lui interdisant la propriété et l'exploitation du Fonds de Commerce objet du Contrat et qu'il remplit toutes les conditions professionnelles qui pourraient être requises ;

- n'a jamais fait l'objet de condamnation pénale et qu'il n'a souscrit aucun engagement tel que l'activité commerciale qu'il projette puisse être une cause d'infraction conventionnelle par suite d'une obligation de non réinstallation ou de non concurrence ;

- connait les conditions d'exploitation du Fonds de Commerce et tous les éléments du fonds pour l'avoir vu et visité préalablement au Contrat ;

- a parfaite connaissance des dispositions légales en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité, relatives aux établissements de cette nature et a visité le fonds dont s'agit en vue du Contrat et connaissant de ce fait, parfaitement le matériel et les installations s'y trouvant, ayant visité le fonds

BR

JA

dont s'agit en vue du Contrat et connaissant de ce fait, parfaitement le matériel et les installations s'y trouvant ;

- est informée :

  - que les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite. Ces établissements sont nomenclaturés en fonction de leurs seuils d'accueil en cinq catégories, et à chacune des catégories sont attachées des obligations spécifiques à remplir lors de travaux ou de changement d'affectation des locaux. A défaut de travaux ou de changement d'affectation la mise aux normes d'accessibilité devant être effectuée au plus tard dans les délais fixés par l'Ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées ;

  - que les caractéristiques des dégagements du local commercial 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.

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

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

- a examiné les comptes annuels se rapportant aux exercices d'exploitation 2018 2019 2020 2021 et 2022 ;

- a pris connaissance des clauses, charges et conditions du bail du 20 octobre 2020, dont il déclare avoir parfaite connaissance, tant pour les avoir lu lui-même, qu'en raison de la lecture commentée qui lui en a été faite préalablement à la signature du Contrat; reconnaissant au surplus, avoir reçu copie dudit bail ;

- que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la Vente.

16. DECLARATIONS DU CEDANT

Monsieur Ramdane BOUZIDI, ès-qualité, déclare que la société « POISSONNERIE L'ETOILE » :

- est une société de droit français ayant son siège en France ;

- est valablement représentée au Contrat par son gérant qui a obtenu, si elles étaient nécessaires, toutes les autorisations requises par la Loi ou les statuts ;

- n'est pas en état de cessation de paiement ;

- ne fait pas l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;

- n'est pas sous le coup d'une action en nullité ;

BR

JA

- ne fait l'objet d'aucun redressement fiscal et n'encourt pas de condamnation pour fraude fiscale ;

- a la libre disposition et la pleine propriété du Fonds Cédé et de tous les éléments le composant dont aucun n'est saisi, nanti, confisqué ou susceptible de l'être et qu'elle n'a promis la vente du Fonds dont il s'agit à une autre personne physique ou morale et que de la même manière, il n'a été consenti aucun pacte de préférence afférent à ce Fonds Cédé ;

- ne fait l'objet d'aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre ;

- que rien dans sa capacité juridique ne pourrait s'opposer à la Vente ;

- est à jour dans le paiement de ses impôts directs et indirects, de ses cotisations sociales (URSSAF, caisses de maladie et de retraite) et qu'aucun contrôle n'est en cours, ni aucun litige pendant devant une administration ;

- Et dépend pour ses déclarations fiscales du Centre des Impôts suivant : SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES – SCEAUX - 130, rue Houdan 92331 Sceaux Cedex.

17. DECLARATIONS FISCALES

17.1 Droits de mutation

Eu égard au prix de la vente supérieur à la somme de 25.000 euros, le Cessionnaire est redevable des droits de mutation exigibles sur la vente de Fonds Cédé en application de l'article 719 du CGI.

17.2 Transmission d'une universalité de biens

Le prix des éléments corporels s'entend hors taxes, les parties reconnaissant qu'elles ont été informées par le rédacteur du Contrat des dispositions de l'article 257 bis aux termes duquel, les livraisons de biens, les prestations de services et les opérations mentionnées aux 6° et 7° de l'article 257, réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de celle-ci 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, le Cessionnaire étant réputé continuer la personne du Cédant, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier, ainsi que, s'il y a lieu, pour l'application des dispositions du c du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 A.

Etant précisé que le montant total hors taxes de la transmission doit être mentionné sur la déclaration de chiffre d'affaires du Cédant et sur celle du Cessionnaire.

18. CONSEIL ET ASSISTANCE

Le Cédant déclare avoir été spécialement avisé des conséquences éventuelles des déclarations incomplètes, voire inexacte, faites par lui au titre de la vente, spécialement en ce qui concerne les renseignements requis par la Loi en matière de chiffre d'affaires et de résultat.

Le Cédant déclare qu'il a communiqué sous sa responsabilité les chiffres d'affaires et résultats visés ci-dessus et le Cessionnaire reconnaît que le rédacteur n'avait aucun moyen d'en vérifier la réalité.

Les soussignés reconnaissent que le rédacteur des présentes n'est pas intervenu dans la négociation entre les parties qui ont convenu entre elles les conditions des présentes sans son intervention.

BR

JA

Le rédacteur n'a fait que rédiger les conventions directement arrêtées entre les parties et selon leurs indications.

Au surplus les parties dégagent le rédacteur de toute responsabilité quant à leurs déclarations et énonciations.

19. FORMALITES

Le Cessionnaire exécutera, dans les délais légaux, les formalités de publicité prévues par les articles L.141-12 et suivants du Code de commerce.

Le Cessionnaire fera en outre remplir, si bon lui semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des inscriptions de privilège de vendeur et de nantissement dont la radiation n'aurait pas été opérée dans le délai ci-dessus ; les frais engagés alors seraient supportés par le Cédant.

20. DISPOSITIONS DIVERSES

20.1 Intégralité du contrat et modifications

Le Contrat représente l'intégralité de l'accord existant entre les Parties. Il remplace et annule tout accord, convention ou discussion ayant même objet et intervenue antérieurement entre les Parties.

Toute modification du Contrat ne pourra se faire que d'un commun accord entre les Parties constaté par un avenant.

20.2 Frais - Honoraires

Tous les frais, droits et honoraires de la Vente sont à la charge du Cessionnaire, à l'exception des frais éventuels de mainlevées, radiation d'inscription, consignation et répartition du prix entre les créanciers s'il y a lieu qui seront à la charge du Cédant.

20.3 Domicile

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, il est fait élection de domicile pour la correspondance, le renvoi des pièces s'agissant du Cédant et du Cessionnaire :

- Chez COMPTES ACTES EXPERTS – 24 avenue Maurice Thorez 94200 IVRY SUR SEINE

20.4 Litiges

Les contestations qui pourraient surgir pour l'exécution du Contrat ou de ses suites seront soumises aux tribunaux normalement compétents.

21. INTERPRETATION

Les termes dont la première lettre apparaît en majuscule ont la signification dont le Contrat donne une définition expresse étant précisé que :

- les définitions données par un terme employé au pluriel s'appliqueront tant à l'ensemble ainsi défini qu'à un ou plusieurs de ses éléments pris individuellement ;
- les définitions données pour un terme employé au pluriel s'appliqueront également lorsque ce terme sera employé au singulier et *vice versa*.

BR

JA

Les annexes font partie intégrante du Contrat.

22. DATE ET LIEU DE SIGNATURE

Le Contrat a été signé le 08 décembre 2023, à Ivry sur seine.

23. EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Le Contrat a été signé en six exemplaires originaux dont un a été remis à chaque partie, un exemplaire est destiné à l'enregistrement, un exemplaire est destiné au Séquestre, un exemplaire est destiné au greffe du tribunal de commerce et un exemplaire est destiné au bailleur.

24. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que la présente vente exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Cédant

Le Cessionnaire

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Copie de la cession du droit au bail du 20 octobre 2020

Annexe 2 : Kbis de la société POISSONNERIE L'ETOILE

Annexe 3 : Etat des nantissements du Tribunal de Commerce de Nanterre du 1er décembre 2023

Annexe 4 : Lettre d'agrément du bailleur

Annexe 5 : Lettre de la Direction d'urbanisme de la Mairie de FONTENAY AUX ROSES – Non préemption

Annexe 6: Contrat d'assurance du fonds

Annexe 7 : Quittance loyers