

**CESSION DE FONDS DE COMMERCE
SOUS CONDITION SUSPENSIVE DE NON EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION DE
LA COMMUNE DE MONTROUGE
(ARTICLES L 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La société CAPUTO PIZZERIA MONTROUGE

Société à responsabilité limitée au capital de 30.000 Euros

Ayant son siège social sis à 3, rue de la Solidarité 92120 MONTROUGE

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 917.609.489

Représentée par son Gérant Monsieur Yeakub MOLLIK

Né le 21 février 1973 à DACCA (BANGLADESH)

De nationalité bangladaise

Demeurant Bâtiment 26- Escalier 01

26, rue du Chemin Vert 93000 BOBIGNY

Intervenant sous la dénomination LE CEDANT

D'UNE PART

Et

La société « PIZZERIA MONTROUGE »

Société par actions simplifiée au capital de 1000 euros

Ayant son siège social sis à 3, rue de la Solidarité 92120 MONTROUGE

En cours d'immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE

Représentée par son Président, domicilié en cette qualité audit siège

Intervenant sous la dénomination LE CESSIONNAIRE

D'AUTRE PART

IL A ÉTÉ ARRETÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le CEDANT cède par les présentes en s'obliguant, à toutes les garanties ordinaires de fait et droit, au CESSIONNAIRE qui accepte :

Le fonds de commerce de : « Vente de pizzas à emporter et sur livraison »

Qu'il possède et exploite au 3, rue de la Solidarité 92120 MONTROUGE et pour lequel il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le N° 917.609.489.

Ledit fonds comprenant:

1. L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés.
2. Le droit, pour le temps qui reste à courir, au bail des locaux dans lesquels il est exploité.
3. Les différents objets mobiliers et le matériel servant à son exploitation, le tout décrit et estimé dans un état ci-annexé, établi contradictoirement ce jour entre les parties et certifié

PARAPHES

Page n°1

MJ

AB

A2M

TH

par elles.

4. Les marchandises saines, loyales et marchandes qui garniront ledit fonds au jour de la prise de possession et dont il sera dressé à cette époque un état estimatif détaillé, conformément au paragraphe "MARCHANDISES" ci-après.

Tel au surplus que ledit fonds de commerce se poursuit et se comporte sans aucune exception ni réserve LE CESSIONNAIRE déclarant le bien connaître pour l'avoir vu et visité et avoir examiné tous documents relatifs à son fonctionnement.

TITRE I: DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU CEDANT

Le CEDANT déclare qu'il n'existe aucun obstacle de son chef à la libre disposition du fonds vendu dont il a la pleine propriété et l'entièvre disponibilité ainsi que de tous les éléments qui le composent dont aucun n'est saisi, confisqué ou susceptible de l'être qu'il n'est pas en état de faillite, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ni susceptible de l'être et qu'il n'a pas fait l'objet de mesures de sauvegarde de justice, le plaçant notamment sous régime de tutelle ou curatelle.

1. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le CEDANT déclare être propriétaire du fonds pour l'avoir acquis de la société TRATTORIA PRONTO PIZZERIA-MONTROUGE, Société à responsabilité limitée au capital de 30.000 euros ayant son siège à 3, rue de la Solidarité 92120 MONTROUGE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 903.220.614 selon acte sous seing privé en date du 1^{er} septembre 2022, enregistré le 09.09.2022 auprès du SIE VANVES 2, N° Dossier 2022 00107905 référence 9224P02 2022 A 03017, pour le prix de 30.000 € (Trente mille euros) se décomposant comme suit
 Enseigne, nom commercial, clientèle, achalandage : 25.000 €
 Matériel et mobilier, droit au bail : 5.000 €

La société TRATTORIA PRONTO PIZZERIA-MONTROUGE avait elle-même acquis ledit fonds de commerce de la SASU QG selon acte en date du 04.09.2021, acte enregistré à la recette de Vanves 2 sous les références 9224P02 2021 A 03600, le 07 septembre 2021.
 La Société SASU QG le 15 avril 2015 de la SARL ZIDETTE PIZZA

La société ZIDETTE PIZZA, immatriculée au RCS NANTERRE sous l N° 519.440.747 avait elle-même créé le fonds de commerce.

LE BAIL SUR LE DROIT A LA JOUSSANCE DES LOCAUX

Le fonds de commerce dont il s'agit est exploité dans un immeuble situé 3, rue de la Solidarité 92120 MONTROUGE appartenant à la société dénommée Société d'économie mixte d'Animation et de Redynamisation de MONTROUGE, Société d'Economie Mixte au capital de 230.000 €, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le N° 403.671.316.00038 dont le siège et les bureaux sont sis 2A rue Danton 92120 MONTROUGE.

Le droit à la jouissance des lieux dans lesquels est exploité le fonds de commerce objet des présentes résulte d'un bail consenti par acte sous seing privé en date du 1^{er} avril 2014, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} avril 2014, pour se terminer le 31 mars 2023 moyennant le paiement d'un loyer annuel en principal de 4.741,87 € (QUATRE MILLE SEPT CENT QUARANTE ET UN EUROS ET QUATRE VINGT SEPT

PARAPHES

Page n°2

 AB AZM TIT

CENTIMES) Hors Taxes, ledit loyer payable à terme échu et par trimestre et pour la première fois le 1^{er} avril 2014.

La provision sur taxe foncière s'élève à 9,81 €

Location compteur d'eau : 4,29 €

Provision sur charges 119,94 €

Total : 1400,94 € par trimestre

Indice 1648 – 3^{ème} trimestre 2012

LOYER

Aux termes du bail initial en date du 1^{er} avril 2014, le montant du loyer a été fixé à la somme de 4.741,87 € (QUATRE MILLE SEPT CENT QUARANTE ET UN EUROS ET QUATRE VINGT SEPT CENTIMES) ledit loyer payable à terme échu et par trimestre aux époques ordinaires de l'année.

LOYER AU JOUR DE LA CESSION

Le loyer au jour de la cession s'élève à 1.478,04 € par trimestre soit 5912 € par an HT HC

La provision sur taxe foncière s'élève à 177 € par trimestre.

La provision sur eau froide s'élève à 63 € par trimestre

La provision sur charges générales s'élève à 99 € par trimestre

Soit un total par trimestre de 1.817,04 €

PROVISION SUR CHARGES LOCATIVES ANNUELLE :

Aux termes du bail initial en date du 1^{er} avril 2014, la provision sur charges annuelle a été fixée à la somme de Hors Taxes et a été stipulée révisable chaque année en fonction des charges payées l'année précédente.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie a fixé à la somme de 2.956,10 € (DEUX MILLE NEUF CENT CINQUANTE SIX EUROS ET DIX CENTIMES) représentant six mois de loyers HT.

ACTIVITES AUTORISEES- DESTINATION DES LIEUX

Les activités autorisées, aux termes du bail initial en date du 1^{er} avril 2014, sont les suivantes : « Vente de pizza à emporter et en livraison ».

INDEXATION

Aux termes de l'article 14 du bail initial en date du 1^{er} avril 2014, le montant du loyer sera indexé tous les trois ans, à la date anniversaire du bail, soit le 1^{er} avril, automatiquement, sans qu'il soit besoin de notification préalable, proportionnellement à la variation, à la hausse ou à la baisse, de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

Le coefficient de référence pris en considération pour le calcul des loyers sera celui du 3^{ème} trimestre 2012 soit l'indice 1648.

CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le Preneur participera à l'ensemble des charges communes et générales de l'immeuble au prorata des tantièmes affectés aux locaux occupés et des règles particulières prévues à cet égard.

Il remboursera au BAILLEUR ou son mandataire l'ensemble des fournitures individuelles ou collectives et plus généralement l'ensemble des dépenses de fonctionnement et d'entretien de l'immeuble en ce compris ceux prescrits par l'autorité administrative.

Le PRENEUR remboursera également les impôts, taxes, et contributions existantes ou à venir. Il remboursera également les frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'état et de notifications, si celles-ci sont nécessaires conformément à la loi du 17 mars 1909, les travaux définis par l'article 606 du code civil ainsi que les travaux de ravalement étant à la charge exclusive du BAILLEUR.

Les charges locatives seront réglées par le PRENEUR au moyen d'une provision payée en même temps que chaque loyer, l'apurement des comptes se fera annuellement après réception des comptes du gestionnaire.

DESIGNATION DES LOCAUX

« Dans un immeuble sis à 3, rue de la Solidarité 92120 MONTROUGE

Au rez-de-chaussée la boutique N°3 d'une surface d'environ 49 mètres carrés
Le sous-sol en dépendant

Aucune modification n'est intervenue dans la disposition des lieux désignés dans le bail depuis sa conclusion.

PRINCIPALES CLAUSES DU BAIL

Article 9 CESSION OU APPORT

9.1° Dans les cas où le locataire viendrait à faire apport à une société de fonds de commerce qu'il exploite dans l'immeuble loué, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des présentes, sous peine de résiliation du présent bail, si bon semble au bailleur.

Les stipulations qui précèdent, relatives au cas d'apport à une société à responsabilité limitée ou de cession à une société de même nature, ne dispensent pas la société bénéficiaire de l'apport ou la société cessionnaire de faire signifier l'acte conformément à l'article 1690 du Code Civil.

9.2 De ne céder son droit au présent bail ou en faire l'apport à une société commerciale, si ce n'est en totalité à un successeur dans son fonds de commerce et ce, après information du bailleur. Dans ce cas, le preneur et tous cessionnaires successifs resteront caution conjointement et solidairement entre eux de plein droit et sans bénéfice de discussion et de division du paiement des loyers échus ou à échoir et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

PARAPHES

Page n°4

AB

A2M TH

9.3 Aucun apport ou cession de pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur ou cessionnaires successifs, sans que lesdits loyers et charges aient été acquittés entre les mains du bailleur ou de son représentant.

De plus, un exemplaire de l'acte de cession portant mention de l'enregistrement sera délivré sans frais au propriétaire ou à son mandataire, dans le mois de la signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit Bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil. En tous cas, l'acte de cession du bail devra être rédigé avec intervention du bailleur.

9.4 De ne pouvoir sous-louer..

CONDITION SUSPENSIVE : DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat tel que défini par les articles L.214-1 à L 214-3 et R.214-1 à R.214-16 du Code de l'Urbanisme, le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR, en même temps qu'il notifie le projet d'acte de cession :

- De ce qu'il a informé le commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A 214-1 du code de l'Urbanisme.
- De ce que la Commune n'a pas préempté dans le délai de deux mois qui lui était ouvert.

A cet égard le cédant indique qu'il a informé la Commune de MONTROUGE de l'exercice du droit de préemption par LRAR en date du 26 février 2024.

En conséquence, la validité de la présente cession est effectuée sous la condition suspensive du non exercice par la Commune de MONTROUGE de son droit de préemption jusqu'au 26 avril 2024.

DECLARATIONS DU CEDANT

Le CEDANT déclare en outre :

- Qu'il est à jour du règlement des sommes appelées.
- Que la dernière quittance de loyer établie sur ces bases est bien libellée à son nom.
- Qu'aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti ou toléré, même au devant des lieux loués.
- Qu'aucune sommation ou avis 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, susceptible de permettre au bailleur d'obtenir la résiliation du bail ou de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction.
- Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail ou à la législation concernant les baux commerciaux n'a été commise jusqu'à ce jour, susceptible de permettre au bailleur d'obtenir la résiliation du bail ou de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction.

PARAPHES

Page n°5

AB *A2M* *JH*

- Qu'il n'a pas effectué de transformations dans les lieux loués, susceptibles de constituer un motif grave et légitime pouvant faire obstacle au renouvellement du bail au sens de l'article L. 145-17 du Code de Commerce, ou susceptibles d'écartier les règles du plafonnement.
- Que la capacité juridique de la personne ayant consenti le bail en cours ouvre au locataire le droit au renouvellement du bail ou au paiement de l'indemnité d'éviction.
- Qu'à sa connaissance, le propriétaire actuel du local est la société dénommée SEMARMONT
- Qu'il restera garant et caution solidaire, avec renonciation expresse de sa part au bénéfice de l'article 2037 du Code Civil, de son cédant et de tous autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entièvre exécution des charges et conditions du bail.
- Qu'à sa connaissance, l'immeuble ou est exploité le fonds, objet des présentes n'est pas soumis à des servitudes ou autres prescriptions administratives, de nature à remettre en cause, à plus ou moins long terme, l'exploitation dudit fonds, notamment l'immeuble n'est pas :
 - visé par des opérations de voirie (élargissement de la rue, articulation d'un pan coupé de dimension supérieure à celle du pan coupé existant ou création d'un pan coupé), ni en saillie par rapport à l'alignement approuvé ou projeté,
 - dans un îlot insalubre,
 - frappé d'un arrêté de péril,
 - l'objet d'une mesure d'interdiction d'habiter,
 - dans une zone à urbaniser en priorité,
 - dans un secteur de rénovation ou de restauration immobilière,
 - dans une zone d'aménagement concerté ou différé,
 - réservé pour un service public ou un espace libre,
 - visé par une déclaration d'utilité publique.

3. SUR LES INSCRIPTIONS GREVANT LE FONDS

Il résulte de la lecture de l'état des inscriptions et priviléges, que le fonds dont s'agit n'est grevé d'aucune inscription de privilège et nantissement.

Le CEDANT déclare ici que le prix de la vente, si elle se réalise, suffira à désintéresser les créanciers inscrits sur le fonds, du solde des sommes leur restant dues et qu'aucun d'entre eux n'a, à ce jour, introduit d'instance ou action en paiement ou réalisation du gage.

Et qu'il fera, dans les six mois de la date de la vente, effectuer à ses frais, la radiation des diverses inscriptions ci-dessus ainsi que de toutes celles qui pourraient avoir été prises dans la quinzaine suivant la date de la vente.

4. SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES ET LES BENEFICES COMMERCIAUX

Le CEDANT déclare sous sa seule responsabilité que les chiffres d'affaires du fonds de commerce cédé sont les suivants :

Exercice clos le 31 décembre 2019 :

PARAPHES

Page n°6

AB A2M T#

· Chiffre d'affaires : NC

Résultat d'exploitation :

Bénéfice :

Exercice clos le 31 décembre 2020

Chiffre d'affaires : NC

Résultat d'exploitation : NC

Bénéfice : NC

Exercice clos le 30 décembre 2021

Chiffre d'affaires : NC

Résultat d'exploitation : NC

Bénéfice : NC

5. SUR LES CONTRATS DE TRAVAIL

Le CEDANT déclare:

- Qu'il fera son affaire personnelle du reclassement du personnel employé dans le fonds de commerce.
- Qu'il n'est ni demandeur, ni défendeur dans une instance notamment prud'homale, l'opposant à un salarié actuel ou ancien du fonds de commerce vendu et qu'il n'a reçu de tiers aucune saisie sur salaire.
- Qu'il n'y a actuellement aucun employé dont le préavis est en cours, ou dont le contrat de travail est suspendu et notamment pour l'un des motifs suivants: sous les drapeaux, en congé maternité, en congé parental ou accident du travail.
- Qu'il n'est pas tenu de respecter une quelconque priorité d'embauche telle que prévue en cas de licenciement économique ou d'adhésion à une convention de conversion.
- Qu'aucune clause de non-concurrence ne le lie à un ancien salarié.
- Qu'il ne bénéficie pas d'exonération de cotisations ni d'aides à l'emploi particulières.
- Qu'il garantira le CESSIONNAIRE et le relèvera de toutes sommes pouvant être réglées ou allouées à ses anciens salariés, ainsi que du montant de toutes condamnations consécutives à des actions prud'homales fondées sur l'exécution des contrats de travail, pour une période antérieure à la date de prise de possession, ainsi que de tous frais et honoraires y compris d'Avocats générés par lesdites procédures.
- Qu'il s'engage expressément par les présentes à ne souscrire aucun nouveau contrat de travail avec quelque personne que ce soit qui puisse se trouver en cours d'exécution au jour de l'entrée en jouissance ci-après fixé.
- Qu'il s'engage à ne consentir aucune augmentation de salaire, prime, avantage, etc.

PARAPHES

Page n°7

AB

A2M

74

autres que celles résultant de l'application de la loi ou de la convention collective à laquelle est soumis le commerce présentement vendu.

6. SUR LES HORAIRES D'OUVERTURE

Le CEDANT déclare que jusqu'à ce jour:

- L'établissement est ouvert de 10 Heures à 24 heures
- Fermeture hebdomadaire : dimanche
- Congés annuels : mois d'août

7. SUR LE MATERIEL ET MOBILIER COMMERCIAL

Le CEDANT déclare qu'aucun des éléments composant le matériel et le mobilier du fonds de commerce objet des présentes, ne lui a été prêté, loué ou déposé par un tiers à titre onéreux ou gratuit.

Le CEDANT déclare également que l'ensemble des installations, matériel d'exploitation et matériel commercial, est à ce jour, et sera à la prise de possession, en bon état de fonctionnement.

8. SUR LES NORMES D'HYGIENE ET DE SECURITE

Le CEDANT déclare que toutes les installations dudit fonds sont en bon état de marche, conformes à toutes les obligations en la matière, notamment au regard des obligations d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail.

Il n'a reçu aucune mise en demeure ou injonction, ni procès-verbal des services de sécurité, incendie, vétérinaires, de l'inspection du travail, ou autres prescrivant des mesures de mise en conformité qui n'auraient pas été satisfaites à ce jour, portant soit sur les locaux, soit sur les installations et machines.

9. MISE AU COURANT

Le CEDANT s'engage à prêter gratuitement son concours au CESSIONNAIRE si ce dernier l'exige pendant un délai d'une semaine à dater de la prise de possession, sauf disposition contraire des parties afin de lui faire connaître la clientèle, l'initier au commerce et aux habitudes de la maison, le présenter à tous les fournisseurs et ce, à peine de dommages et intérêts.

10. INTERDICTION DE CONCURRENCE

Comme condition essentielle et déterminante de la présente cession sans laquelle elle n'aurait pas eu lieu, le CEDANT s'interdit formellement le droit de créer, acheter, exploiter directement ou indirectement un fonds de commerce de même nature que celui présentement vendu ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exploitation d'un fonds semblable, même à titre d'employé ou d'associé commanditaire et ce, dans un rayon d'un kilomètre à vol d'oiseau du fonds de commerce présentement vendu, et pendant un délai de deux années commençant à courir à compter de l'entrée en jouissance, sous peine de tous dommages et intérêts envers LE CESSIONNAIRE ou son successeur, sans préjudice de la fermeture du fonds de commerce.

PARAPHES

Page n°8

A v3

AZM

J#

Le CEDANT subroge expressément LE CESSIONNAIRE dans le bénéfice de toutes les clauses de non-concurrence souscrites par les précédents propriétaires du fonds cédé.

11. LES CONTRATS EN COURS:

A. LES POLICES D'ASSURANCES

Pour la couverture des divers risques liés à l'exploitation de son fonds de commerce, le vendeur a souscrit les polices ci-après:

Contrat assurance : MULTIRISQUE N°192057285 Z- MNE -002

Compagnie : BPCE IARD Chaban 79180 CHAURAY BP 8410- 79024 NIORT CEDEX 9

B. CONTRATS DE FOURNISSEURS

A l'exception des contrats conclus avec les compagnies concessionnaires de services publics, il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises, ou de prestation de services, ni aucun contrat de publicité ou de gardiennage.

Le CESSIONNAIRE déclare ne pas vouloir poursuivre ces contrats, le CEDANT déclarant faire son affaire personnelle et à ses frais de la résiliation desdits contrats.

* que, si nonobstant la déclaration qu'il vient de faire, se révélaient des contrats de fournitures ou de prestations de services, il ferait son affaire personnelle de les résilier, à ses frais, et rembourserait au CESSIONNAIRE, toutes sommes liées à leur résiliation si elle devait être faite par le CEDANT.

C. CRÉDIT-BAIL

Il n'y a aucun contrat de location ou de crédit-bail en cours, autres que ceux faisant éventuellement l'objet des inscriptions de privilège qui peuvent être signalées ci-dessus.

12 LIVRES COMPTABLES

LE CEDANT s'engage à communiquer les chiffres comptables des trois derniers exercices sur simple demande.

13. DECLARATIONS FISCALES - PAIEMENT DES IMPOTS

Le CEDANT s'engage à souscrire dans les délais légaux les déclarations prescrites à l'article 201-I du Code Général des impôts ainsi que d'acquitter les impôts dus dans les meilleurs délais afin que l'acquéreur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

14 DECLARATIONS DU CESSIONNAIRE

Le cessionnaire déclare

- Que son état civil et le régime matrimonial indiqués sont exactement conformes à ceux figurant en tête des présentes.
- Qu'il a la pleine capacité pour s'engager et n'a fait l'objet d'aucune mesure de sauvegarde de justice instituant notamment un régime de tutelle ou curatelle.

- Qu'il n'est pas en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et n'est pas frappé d'incapacité d'exercer le commerce sus indiqué.
- Que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la présente cession et qu'il n'est l'objet d'aucune mesure lui interdisant la propriété et l'exploitation du fonds de commerce.
- Qu'il n'est pas actuellement susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la saisie de ses biens.
- Qu'il connaît parfaitement le fonds vendu pour l'avoir vu et visité, avoir pris connaissance des clauses et conditions du bail ci-annexé, de la comptabilité et de tout document permettant d'établir la juste valeur dudit fonds à la date de ce jour, en fonction de l'ensemble de ces éléments, des lois et règlements particuliers régissant la nature du fonds de commerce présentement cédé.
- Qu'il n'a jamais été condamné pour infraction à la Police des Mœurs ou autre à titre principal ou accessoire.
- Qu'il connaît la législation et les réglementations en vigueur concernant l'exploitation du fonds de commerce acquis.
- Qu'il reconnaît avoir pris connaissance de la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat et, plus particulièrement, les dispositions liées à la qualification professionnelle éventuellement exigée pour l'exercice de son activité.

1. REPRISE DU FONDS EN L'ETAT

Le CESSIONNAIRE prend le fonds présentement vendu avec tous les éléments en dépendant dans l'état où le tout se trouver le jour de la prise de possession, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix pour cause de détérioration, dégradation ou vétusté et d'une façon générale sans pouvoir exercer aucun recours contre le CEDANT pour quelque cause que ce soit sauf en cas de fausse déclaration du CEDANT.

Il acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts et taxes de toute nature auxquels le fonds est et pourra être assujetti, et notamment il remboursera au promettant, prorata temporis, la part lui incomtant dans la CFE qui sera émise depuis son entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

Il satisfiera à toutes les charges de ville et de police auxquelles l'exploitant du fonds peut être tenu et exécutera tous abonnements souscrits par le vendeur pour l'eau, le gaz et l'électricité.

3. ENGAGEMENT ENVERS LE BAILLEUR

Le CESSIONNAIRE exécutera aux lieux et place du vendeur, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges et conditions du bail sus énoncé et il en paiera exactement les loyers, charges, impôts, taxes et autres obligations résultant du bail, le tout à leur exacte échéance de manière que le CEDANT ne puisse être ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

Il remboursera, s'il y a lieu, au CEDANT, prorata-temporis, la quote-part lui incomtant des loyers et acomptes de charges acquittés d'avance.

PARAPHES

Page n°10

Muy AB AZM TH

Le cessionnaire réglera au bailleur le montant des loyers et charges du premier trimestre 2024.

De même, il ne remboursera pas au CEDANT, le montant du dépôt de garantie celui-ci étant versé au bailleur.

4. REPRISE DU PERSONNEL

LE CESSIONNAIRE prend acte qu'il n'y aura aucun contrat de travail susceptible d'être repris en application des articles L. 1224-1 et L. 1224-2 du Code du Travail.

5. CONTRATS EN COURS

Après avoir pris connaissance des contrats conclus par le vendeur, l'acquéreur déclare:

A. LES POLICES D'ASSURANCES

Demander que le CEDANT résilie le contrat d'assurance à la date d'entrée en jouissance, et qu'il justifie au jour de la réitération des présentes, avoir souscrit un nouveau contrat d'assurance auprès de la compagnie qui lui plaira.

B. CONTRATS DE FOURNISSEURS

Il n'y a aucun contrat avec des fournisseurs.

C. CRÉDIT-BAIL

Prendre acte qu'il n'y a aucun contrat de location ou de crédit-bail en cours, autres que ceux faisant l'objet des inscriptions de privilège qui peuvent être signalées ci-dessus, et déclare vouloir se substituer au vendeur dans la poursuite desdits contrats.

D. AUTRES CONTRATS

Prendre acte qu'il n'y a aucun autre contrat particulier.

6. ENREGISTREMENT ET FRAIS

- Le présent acte devra obligatoirement être soumis à la formalité de l'enregistrement au bureau de la situation du fonds dans le mois de sa date ou de l'entrée en possession.
- Chacune des parties supportera les honoraires de son propre conseil, les frais et droits afférents à l'acte de réitération étant à la charge exclusive du CESSIONNAIRE.

5. diagnostics

a) Réglementation sur l'amiante

En application des dispositions des articles R 1334-25 et suivants du Code de la Santé Publique, le CEDANT s'oblige à faire établir à ses frais et à fournir préalablement à la signature de l'acte de vente, un dossier technique amiante (DTA) tel que défini à l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique.

b) Lutte contre les termites

Le rédacteur informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi n°99-741 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- Obligation faite à l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.
- Obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature que ce soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été effectuée, et dans la négative, de rappeler cette obligation au locataire.

Le CEDANT déclare qu'à sa connaissance, aucune déclaration de cette nature n'a été faite.

Il s'engage néanmoins à communiquer au bénéficiaire un diagnostic.

c) Etat des risques naturels et technologiques

Le CEDANT s'oblige également à fournir à ses frais et préalablement à la vente, un état des risques naturels et technologiques relatif à l'immeuble où est exploité le fonds de commerce afin que cet état soit remis au CESSIONNAIRE.

d) Diagnostic de performance énergétique

Le CEDANT s'oblige également à fournir à ses frais et préalablement à la vente, un diagnostic de performance énergétique, prévu par l'article L.134-1 du code de la Santé Publique.

e) Installation électrique et gaz

Le CEDANT fournira à ses frais et préalablement à la vente, un rapport de vérification de l'installation électrique et gaz.

Les travaux qui pourraient être préconisés par les conclusions de l'ensemble des diagnostics visés ci-dessus seront à la charge du CEDANT.

TITRE III: PRIX ET CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA CESSION

Outre les conditions et engagements qui précèdent, la présente CESSION est consentie et acceptée moyennant les prix et conditions particulières ci-après :

1. PRIX

La présente CESSION est consentie et acceptée moyennant le prix principal de VINGT TROIS MILLE CINQ CENT EUROS (23.500 €) s'appliquant savoir:

Aux éléments incorporels du fonds pour 15.000 €

Aux objets mobiliers, matériels et agencements pour 8.500 €

Soit au TOTAL VINGT TROIS MILLE CINQ CENT EUROS (23.500 €)

La ventilation ci-dessus est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 141-5 du Code de Commerce et les parties conviennent d'un commun accord entre elles que cette ventilation ne peut donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à

PARAPHES

Page n°12

muy AB A2M J*

- l'évaluation des éléments pris isolément.

4. PAIEMENT DU PRIX

Le prix total de cession hors marchandises, soit la somme de VINGT TROIS MILLE CINQ CENT EUROS (23.500 €) ainsi que le remboursement du dépôt de garantie des loyers sont payés de la façon suivante :

3.500 € (TROIS MILLE CINQ CENT EUROS) au comptant le jour de la signature es présentes à l'ordre du compte CARPA de Me Jean-Luc GUETTA Avocat à la Cour, demeurant 4, rue de Saint Quentin 75010 PARIS.

le solde soit 20.000 € (VINGT MILLE EUROS) par versements mensuels de MILLE EUROS (1.000 €) à l'ordre du compte CARPA de Me Jean-Luc GUETTA Avocat à la Cour, demeurant 4, rue de Saint Quentin 75010 PARIS, le premier à compter du 10 mai 2024.

Le défaut de paiement d'une seule échéance entraînera la résolution de la cession et la conservation des sommes payées à titre de dommages et intérêts.

5. SÉQUESTRÉ

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible, le prix de CESSION sera, dans sa totalité, déposé entre les mains du compte CARPA de Me Jean-Luc GUETTA Avocat à la Cour, demeurant 4, rue de Saint Quentin 75010 PARIS lequel désigné séquestre du prix de vente.

A. MISSION DU SÉQUESTRÉ

Le séquestre aura pour mission de veiller à ce que toutes les formalités prévues par la loi consécutives à la vente du fonds de commerce soient exécutées de telle façon que le prix soit définitif tant au regard des créanciers inscrits que des créanciers opposants.

Le prix de vente ne pourra être remis au vendeur que sur la justification qu'il n'existe aucun empêchement quelconque notamment :

Que le fonds de commerce vendu ne soit grevé d'aucune inscription de privilège ou autre.

- Qu'aucune opposition n'ait été faite sur le prix.
- Que tous les impôts et taxes de quelque nature qu'ils soient, dus par le vendeur, relatifs à l'exploitation du fonds auront été payés.

Le tout de telle manière que l'acquéreur ne soit pas personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du vendeur et n'ait à subir aucun trouble dans l'exploitation de son commerce. A l'expiration des délais impartis pour l'exécution des formalités ci-dessus indiquées, le séquestre devra, selon les circonstances, procéder à l'une ou l'autre des missions prévues ci-après, étant précisé que le séquestre sera seul habilité à agir, sans avoir à solliciter l'autorisation de quiconque.

1. – Prix suffisant

Si le prix peut désintéresser tous les créanciers, il est dès à présent autorisé à employer celui-ci jusqu'à due concurrence, au paiement des créances, inscriptions et oppositions qui seront révélées.

Toutefois, le vendeur se réserve le droit de demander, par voie de référé, le cantonnement de toutes oppositions et l'autorisation de toucher du séquestre une partie de la somme séquestrée, en affectant le surplus à la garantie exclusive de toutes oppositions et

inscriptions litigieuses.

2. – *Prix insuffisant. Exercice du droit de surenchère*

Si le prix est insuffisant et si le droit de surenchère est exercé, la vente se trouvera remise en cause et le prix ci-dessus versé restitué à l'acquéreur.

Le séquestre sera valablement déchargé par l'adjudication du fonds de commerce dont il s'agit.

3. – *Prix insuffisant. Acceptation des bénéficiaires du droit de surenchère*

Si le prix n'est pas suffisant et si les bénéficiaires du droit de surenchère acceptent ce prix, le séquestre aura alors pour mission :

- De déposer le prix à la Caisse des Dépôts et Consignations, après règlement du Trésor Public en exécution de la procédure « avis à tiers détenteur » (cette procédure ne peut être utilisée que pour le recouvrement des impôts privilégiés ; pour les autres créances du Trésor, le Trésorier Principal doit recourir aux mesures d'exécution de droit commun : saisie attribution et saisie des rémunérations instituées par la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991).
- De demander au tribunal de grande instance compétent l'ouverture d'une procédure administrative.

Sa mission sera terminée par l'accomplissement de ces deux formalités.

B. RÉMUNÉRATION DU SÉQUESTRE

Les honoraires de séquestre qui s'élèvent à la somme de 1.500 € HT soit 1800 € TTC seront à la charge du CEDANT qui accepte.

C/ RECEPTION DES OPPOSITIONS

Les oppositions seront reçues dans le délai de 10 jours suivant la dernière des publications légales, au fonds vendu sis 3, rue de la Solidarité 92120 MONTROUGE, pour la validité, et au domicile de Me Jean-Luc GUETTA Avocat à la Cour, demeurant 4, rue de Saint Quentin 75010 PARIS pour la correspondance.

6. MARCHANDISES

Dans le prix sus indiqué, ne sont pas comprises les marchandises qui garniront le fonds vendu au jour fixé pour l'entrée en jouissance. L'acquéreur aura la possibilité de reprendre à son choix les marchandises saines, loyales et marchandes qu'il lui plaira et dans la limite d'un montant maximum de 1.000 €

Ces marchandises feront l'objet d'un inventaire établi contradictoirement entre les parties.

Elles seront évaluées, d'après les prix d'achat figurants sur les factures qui seront produites compte tenu des ristournes ou remises obtenues lors de l'acquisition.

7.J Paiement du prix des marchandises:

Le stock de marchandises existant au jour de l'entrée en jouissance, inventorié et valorisé comme il est dit ci-dessus, fera l'objet d'une facture émise par le vendeur et destinée à l'acquéreur faisant apparaître le montant hors taxes dudit stock ainsi que le montant de la

PARAPHES

Page n°14

AB

AZM

74

- T.V.A. applicable en fonction de la nature des produits. Ce stock sera payé au comptant T.V.A. comprise ou HT, en fonction du régime fiscal du cédant.

8. COMPTE PRORATA

Les parties conviennent d'établir, sous leur entière responsabilité, les décomptes, prorata temporis, au jour de l'entrée en jouissance de l'acquéreur de toutes charges d'exploitation de l'entreprise, telles que primes et cotisations d'assurances, contribution économique territoriale, taxes locatives, taxes non locatives incomptant normalement au propriétaire bailleur mais qui au terme du bail se trouveraient conventionnellement à la charge du preneur, loyers, Médecine du Travail, congés payés, intérêsement, préavis du personnel, EDF, GDF, taxe T.V., taxe de voirie, contrats d'entretien, matières consommables autres que les marchandises, etc..

Les loyers étant appelés trimestriellement à terme échu, Le CEDANT prendra en charge le paiement des loyers du 1^{er} trimestre 2024 jusqu'à la date de signature du présent acte.

Le CEDANT prendra en charge le montant de la régularisation des charges locatives de l'année 2023, lesquelles seront appelées courant 2024.

La partie débitrice s'oblige à rembourser à l'autre partie la quote-part lui incomptant au plus tard le 30 du mois suivant l'entrée en jouissance.

Passé ce délai, et sans nuire à son exigibilité, cette somme sera productive d'intérêts au taux de 5%.

9. PROPRIÉTÉ - JOUSSANCE

Le transfert de propriété du fonds présentement vendu à l'acquéreur se fera à compter du jour de la signature des présentes, date à laquelle ledit fonds de commerce devra être libre de toute location ou toute occupation. L'acquéreur en aura la jouissance par la prise de possession réelle. Jusqu'à ce jour, le fonds de commerce restera sous la garde et la surveillance du vendeur qui s'engage à le tenir ouvert, conformément aux horaires qu'il a déclarés ci-dessus, ainsi que l'exploiter dans les conditions normales et légales, sans le louer ni le fermer et en maintenant tous ses éléments dans leur état présent.

10. FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits de l'acte de vente, seront à la charge du BENEFICIAIRE qui s'oblige à les payer.

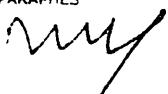
Les honoraires de séquestration et de répartition du prix de la vente, seront à la charge du cédant qui s'oblige à les payer.

11. ORIGINE DES FONDS

Le CESSIONNAIRE déclare que le prix sera réglé comptant au moyen de ses fonds propres.

Conformément aux dispositions de la loi n° 90-614 du 12 juillet 1990 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, codifiée par les articles L 561-1 à L 672-4 du Code Monétaire et Financier dont le CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance,

PARAPHES

 AB AZM TH

celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

12. CLAUSE DE SINCÉRITÉ DU PRIX

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

13 FORMALITÉS

L'acquéreur remplira dans les délais prescrits les formalités prévues par le titre quatrième du code de commerce relatif au fonds de commerce et par textes subséquents. Si lors ou par suite de ces formalités, il existe ou survient des inscriptions ou des oppositions sur le prix de vente, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificat de radiation dans les HUIT jours de la dénonciation amiable qui sera faite au domicile ci-après élu.

14. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent compétence exclusive au Tribunal de Commerce du ressort du siège du fonds de commerce vendu pour toutes les difficultés pouvant survenir au sujet des présentes et de leurs suites, même en cas de pluralité de défendeurs.

15. DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DIVERS

- a) L'acquéreur prend acte et accepte dans leur intégralité les déclarations et engagements du vendeur.
- b) Le vendeur prend acte et accepte dans leur intégralité les déclarations et engagements de l'acquéreur.
- c) Plus-value: Le vendeur reconnaît être informé de la législation fiscale concernant l'impôt sur les plus-values et déclare en connaître les conséquences.
- d) Les parties déclarent n'être liées par aucun engagement ni exclusivité avec aucun cabinet immobilier ou le cas échéant, en faire leur affaire personnelle de leurs propres deniers.

16. AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration et affirment que le présent contrat n'est conditionné à aucune contre lettre contenant une augmentation du prix.

Les parties reconnaissent également avoir été informées du droit de préemption que l'Etat peut exercer sur les biens vendus

17. CLAUSE D'INDIVISIBILITÉ

PARAPHES

my AB AZM JT

Toutes les clauses du présent contrat sont de rigueur, aucune d'entre elles ne peut être réputée de style ; chacune est condition déterminante de la convention sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

18. DÉCHARGE DU RÉDACTEUR

Les parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, les modalités de paiement ainsi que les charges et conditions du présent contrat de cession de fonds de commerce ;
- donner décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissent que l'acte a été établi et dressé sur leurs seules déclarations, sans que le rédacteur soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

19. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par chacune des parties en leur siège ou demeure respectif figurant entête des présentes.

Le Tribunal compétent est celui du lieu du fonds de commerce objet des présentes.

Fait à Paris, en 3 exemplaires,

Le 9/03/2024

LE CEDANT

La société CAPUTO PIZZERIA MONTROUGE

LE CESSIONNAIRE
La société « PIZZERIA MONTROUGE »

ZAHIA BEN AMEUR
09/03/2024

ND ABUL BASAR
09/03/2024

Zahij

09-03-2024

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
VANVES 2
Le 14/03/2024 Dossier 2024 00020791, référence 9224P02 2024 A 01655
Enregistrement : 25 € Rembours : 0 €
Total liquide : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

PARAPHES

MY AB Page n°17 AZM JH