

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
VANVES 2

Lc 20/12/2019 Dossier 2019 00107728, référence 9224P02 2019 A 10646

Enregistrement : 4710 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Quatre mille sept cent dix Euros

Montant reçu : Quatre mille sept cent dix Euros

L'Agent administratif des finances publiques

Fatima LEROY
Agent Administratif
des Finances Publiques

CESSION DE FONDS DE COMMERCE « ANARKALI »

sis 4 Avenue Laurent Cély 92600 ASNIERES SUR SEINE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- La société ANARKALI,

Société par actions simplifiée au capital de 1 000 €,

Ayant son siège social sis 4, avenue Laurent Cély 92600 ASNIERES SUR SEINE,

Immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n° 823 560 875,

Représentée par Monsieur Soyeb PATEL, en qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes (Annexe 1),

Ci-après dénommée le « Cédant »

D'une part,

ET

- La société MFTT RESTAURATION,

Société par actions simplifiée au capital de 5 000 €,

Ayant son siège social sis 61 Boulevard Marcel Sembat 93200 SAINT DENIS,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le n° 878 817 394,

Représentée par Monsieur Mohamed PATEL, en sa qualité de Président, dûment habilité statutairement et par assemblée générale du 17 décembre 2019 (Annexe 2),

Ci-après dénommée « Le Cessionnaire »

D'autre part,

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Le Fonds » ou le « Fonds de commerce » désigneront l'ensemble des éléments cédés tels qu'énumérés et décrits ci-dessous à l'article « Objet de la convention - Désignation », et objets de la présente cession,
- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, dans lesquels est exploité le Fonds de commerce,
- « Le Bail » désignera le contrat de location portant sur les Locaux dans lesquels est exploité le Fonds de commerce,
- « Le Bailleur » désignera le propriétaire des Locaux,
- « le Vendeur » ou « le Cédant » et « l'Acquéreur » ou « le Cessionnaire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- « Le Vendeur » ou « le Cédant » et « l'Acquéreur » ou « le Cessionnaire » pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

SP

MK

- « Le Promettant » désignera la société ANARKALI signataire de la promesse de cession du fonds de commerce en qualité d'Acquéreur.
- « Les Bénéficiaires » désigneront Monsieur Mohamed PATEL et Monsieur Tanzil PATEL signataires de la promesse de cession du fonds de commerce en qualité d'Acquéreur.

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

1. Le Cédant est propriétaire d'un fonds de commerce de **RESTAURATION, TRAITEUR, LIVRAISON A DOMICILE**, auquel est attachée l'exploitation d'une licence de 3^{ème} catégorie ainsi qu'une licence restaurant, connu sous l'enseigne « **ANARKALI** », sis et exploité 4, avenue Laurent Cély à Asnières-sur-Seine (92600), pour lequel le Cédant est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n°823 560 875 dont il a la libre disposition et qu'il souhaite aujourd'hui céder.

2. Après une période de négociations, au cours de laquelle le Cessionnaire a pu notamment vérifier la consistance et les conditions d'exploitation dudit fonds de commerce, celui-ci s'est déclaré intéressé par son acquisition et les parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités de la présente cession de fonds de commerce.

A ce titre, les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

3. Il a été conclu, préalablement aux présentes, entre les parties, en date du 26 septembre 2019, une promesse de cession de fonds de commerce sous conditions assortie d'une faculté de substitution que Monsieur Mohamed PATEL et Monsieur Tanzil PATEL (« Les Bénéficiaires ») ont exercé au profit de la société MFTT RESTAURATION, qu'elle a choisi de substituer intégralement.

Ladite promesse a été conclue sous les conditions suspensives suivantes :

- obtention d'une note de renseignements d'urbanisme ne révélant aucune servitude particulière sur l'immeuble où est exploité le fonds et de nature à entraver l'exploitation de celui-ci ;
- existence des Bénéficiaires, personnes physiques ou personne morale ;
- qu'au jour de la signature de l'acte définitif de la vente :
 - l'immeuble dans lequel se trouve le fonds de commerce ne soit pas situé dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité soumis au droit de préemption de la commune en conformité avec les dispositions de l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme,
 - ou, dans le cas où l'immeuble dans lequel est exploité le fonds objet des présentes, se trouverait situé dans un tel périmètre que la commune ait préalablement à la vente,

2



renoncé par écrit ou tacitement (par un silence de deux mois à compter de la date de réception de la déclaration) à son droit de préemption suite à une déclaration préalable du Promettant faite à la commune précisant le prix et les conditions de la cession.

- infériorité du total des dettes super-privilégiées et inscrites par rapport au prix de cession ci-dessus convenu.

- obtention d'un ou plusieurs prêts bancaires d'un montant total de 160 000 € destiné au financement de l'acquisition pour une durée de 7 ans moyennant un taux d'intérêt hors assurance de 2% l'an.

Aux termes de ladite promesse, « les Bénéficiaires » ont versé au séquestre désigné une indemnité forfaitaire et irréductible de 18 000 € à titre de dédit.

Par lettre simple en date du 16 octobre 2019, la société BNP PARIBAS a confirmé son accord pour le concours bancaire sollicité par le Cessionnaire.

Ces conditions suspensives étant à ce jour réalisées, les Parties se sont rapprochées pour réitérer définitivement la cession du Fonds de commerce ci-dessus désigné, selon les termes et conditions définis au présent acte

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE PREMIER - Objet de la convention

1-1. Cession de fonds de commerce

Par les présentes, le Cédant cède au Cessionnaire, qui accepte, sous les garanties ordinaires, de droit et de fait en pareille matière et aux conditions ci-après exposées, le fonds de commerce de **RESTAURATION, TRAITEUR, LIVRAISON A DOMICILE**, auquel est attachée l'exploitation d'une licence de 3^{ème} catégorie ainsi qu'une licence restaurant, connu sous l'enseigne « **ANARKALI** », sis et exploité 4, avenue Laurent Cély à Asnières-sur-Seine (92600), pour lequel la société ANARKALI est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 823 560 875 avec pour identifiant SIRET 823 560 875 00010 – Code NAF 5610A (le « Fonds de Commerce »). (Annexe 1).

1-2. Désignation

Le fonds de commerce présentement cédé comprend :

Eléments incorporels :

- L'enseigne « ANARKALI », le nom commercial, la clientèle et l'achalandage qui y sont attachés,
- Le droit pour le temps restant à courir au bail des lieux où il est exploité ainsi que le droit au renouvellement dudit bail (Annexe 3),
- Le bénéfice de la licence de 3^{ème} catégorie et de la licence restaurant qui y sont attachées, ayant fait l'objet d'une déclaration de mutation établi le 21 novembre 2016 par la Mairie d'Asnières et délivrée au nom du Promettant (Annexe 4),
- Le droit à l'usage des lignes téléphoniques numéro 09.54.29.88.60, sous réserve de l'accord définitif des prestataires,

3

MKP

- Les droits et obligations résultant des diverses autorisations administratives ou professionnelles qui ont pu être accordées au Cédant du fait de la nature de son activité et dans la mesure où celles-ci sont susceptibles d'être conférées en jouissance ou titularisées à un titre quelconque.

Eléments corporels :

- Les objets mobiliers et le matériel servant à son exploitation selon inventaire (Annexe 5).

Ensemble, tous les éléments corporels et incorporels composant ledit fonds, sans exception ni réserve, le Cessionnaire déclarant le connaître parfaitement pour l'avoir vu et visité en vue des présentes.

Il est précisé que le fonds ne comprend aucune marchandise.

Tel que ledit Fonds existe dans son état actuel avec toutes ses aisances et dépendances, son agencement et son installation, sans exception ni réserve, hors celles qui pourraient être indiquées dans le corps du présent acte.

ARTICLE 2 - Déclarations du Cédant

En application de l'article L. 141-1 du Code de commerce, le Cédant fait les déclarations suivantes :

2-1. Sur l'origine de propriété

Le Fonds de Commerce, objet des présentes, appartient à la société ANARKALI pour l'avoir acquis par acte sous seing privé à Paris en date du 14 novembre 2016 (Annexe 6), enregistré à SIE de NEUILLY le 16 novembre 2016 bordereau n°2016/752 case n°22, de la société CELY, société par actions simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège social est 4, avenue Laurent Cély à Asnières-sur-Seine (92600), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 811 820 505 (radiée du RCS le 23/04/2018), moyennant un prix de 116.000 € comme suit :

- aux éléments incorporels pour : ----- 90.000 €
- aux éléments corporels pour : ----- 26.000 €

Ledit prix avait été réglé comptant pour partie à hauteur de 66 000 € par la société ANARKALI aux termes de l'acte qui en contient bonne et valable quittance. Le solde du prix, soit la somme de 50 000 € a été payé au moyen d'un crédit-vendeur dont la dernière mensualité a été versé le 14 mai 2019.

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies lors de cette acquisition.

Antérieurement, le Fonds de commerce appartenait à la société CELY, pour l'avoir acquis par acte sous seing-privé à Paris en date de 29 mai 2015, enregistré à SIE de NEUILLY le 1^{er} juin 2015 bordereau n°2015/401 case n°28 Ext 4.067, de la société ETOILE CELESTE, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 4, avenue Laurent Cély à Asnières-sur-Seine (92600), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 527 805 576 (radiée du RCS le 26/03/2019), moyennant un prix de 90.000 € comme suit :

- aux éléments incorporels pour : ----- 80.000 €
- aux éléments corporels pour : ----- 10.000 €

Ledit prix avait été réglé comptant par la société CELY aux termes de l'acte qui en contient bonne et valable quittance.

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies lors de cette acquisition.

4 
MP

2-2. Sur le droit au bail

2-2-1. Enonciation du bail

Le bail initial des lieux où est exploité le Fonds de Commerce dont s'agit, a été consenti aux termes d'un acte sous-seing privé, en date du 10 juillet 2009 par la SCI ANCELISA, société civile immobilière au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 3, avenue Emile Zola à Boulogne-Billancourt (92100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 512 017 302, représenté par son gérant, Monsieur Dinsel ELCIN, en qualité de bailleur.

Suivant acte sous seing privé en date à Asnières du 22 juin 2018, ce bail a été renouvelé au profit du Promettant dans les conditions ci-dessous exposées.

2-2-2. Durée du bail

Le bail renouvelé a été consenti pour une durée de **NEUF (9) ANNEES** entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} juillet 2018 pour se terminer le 30 juin 2027.

2-2-3. Désignation du bail

Le bail porte sur des locaux situés 4, avenue Laurent Cély à Asnières-sur-Seine (92600) comprenant :

« Un bâtiment à usage de commerce, au rez-de-chaussée d'environ 79m², ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes. »

2-2-4. Destination du bail

Le bail renouvelé autorise exclusivement des commerces de : « **RESTAURATION, TRAITEUR, LIVRAISON A DOMICILE** ».

2-2-5. Loyers et charges

Ce bail a été consenti et accepté moyennant, ou l'exécution des clauses et conditions dudit bail, un loyer annuel en principal de **VINGT QUATRE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS (24.492 €)**, hors taxes et hors charges, payable mensuellement et d'avance.

Outre le paiement du loyer, le preneur doit rembourser au bailleur la part lui incombant de toutes les charges, impôts (taxe foncière incluse), redevances afférentes aux locaux loués ainsi qu'une quote-part des charges afférentes aux parties communes de l'immeuble.

Le bail prévoit une provision mensuelle pour charges d'un montant de **TROIS CENT EUROS (300 €)**.

La taxe foncière est à la charge du Preneur et le Loyer est assujetti à la T.V.A.

2-2-6. Dépôt de garantie

A la conclusion du bail renouvelé il a été versé un dépôt de garantie de **SIX MILLE CENT VINGT TROIS EUROS (6.123 €)** correspondant à trois mois de loyers d'avance.

5



Compte-tenu de la somme précédemment versée à titre de garantie par le locataire initial entre les mains du bailleur en vertu du bail d'origine, soit la somme de 5.827,56 €, le Promettant a versé en complément de 295,44 €.

Le dépôt de garanti a fait l'objet d'une révision annuelle et est porté à ce jour à la somme de SIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE DIX EUROS (6.270 €).

2-2-7. Clause d'indexation

Le loyer hors taxes et hors charges fixé audit bail est stipulé indexable sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC), précision étant ici faite que ce loyer sera de plein droit augmenté ou diminué chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, soit le 15 mars de chaque année, suivant la variation dudit indice.

Ainsi par l'application de cette clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base retenu est celui du 4^{ème} trimestre 2017, soit 111,33 et que les indexations seront opérées chaque année sur la base de l'indice du même trimestre selon une périodicité elle-même annuelle.

Il est ici précisé que le bail comporte également une clause de fixation du loyer en cas de renouvellement qui sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L.145-33 et L.145-34 du Code de Commerce.

2-2-8. Loyer actuel

Selon la dernière quittance de loyer annexée aux présentes, le loyer actuel est d'un montant de DEUX-MILLE QUATRE VINGT DIX EUROS (2.090 €) par mois, la provision pour charges d'un montant de TROIS CENT EUROS (300 €).

Synthèse sur le bail :

<i>Début</i>	<i>Fin</i>	<i>Loyer mensuel actuel</i>	<i>Provisions pour charges (par mois)</i>	<i>Dépôt de garantie</i>
1 ^{er} juillet 2018	30 juin 2027	2.090 € h.t.	300 € h.t	6.270 €

2-2-9. Cessibilité du droit au bail – Sous-location

Il est ici rappelé les articles du bail concernant la cession :

« ARTICLE 4-9 – CESSION – SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit les droits au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail, pendant une période de trois (3) années à compter de la cession. Un original enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remis au BAILLEUR sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.

En cas de procédure de redressement judiciaire, la cession de droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou l'Administrateur de la société, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article ».

Il n'existe donc pas de droit de préemption ou de préférence au bénéfice du Bailleur en cas de cession du Fonds de Commerce. Les Parties s'engagent à respecter les formalités décrites pour informer le Bailleur.

➤ SOUS-LOCATION

« Le PRENEUR ne pourra donner en sous-location, tout ou partie des locaux faisant l'objet des présentes, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le PRENEUR, à ses risques et périls, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire. »

2-2-10. Charges et conditions du bail

Enfin, ce Bail a été consenti moyennant divers autres charges, clauses et conditions que les Parties se dispensent de relater, déclarant en avoir une parfaite connaissance, le Cessionnaire reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour et suffisamment à l'avance, copie de tous les documents relatifs au Bail et de tous les documents annexes.

2-2-11. Déclarations du Cédant

Le Vendeur déclare en outre :

- qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer, charges, taxes ou accessoires au Bailleur ;
- qu'aucun droit d'occupation, même au-devant des lieux loués, ni aucune sous-location n'ont été consentis ;
- qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspecialisation, hors ce qui a été exposé préalablement ;
- qu'aucune infraction aux clauses et conditions du Bail n'a été commise, susceptible de permettre au Bailleur d'en refuser le renouvellement, sans payer l'indemnité d'éviction ;
- qu'il n'existe aucun litige avec le bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du Bail ni aucune procédure en cours de résiliation du Bail ;
- qu'il n'existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer ;
- qu'il a parfaitement rempli ses obligations d'entretien et de menues réparations à l'intérieur des Locaux, conformément à ses obligations décrites au Bail ;
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des obligations du Vendeur, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le Bailleur ;
- qu'à sa connaissance, la capacité juridique des personnes ayant consenti le Bail ouvre droit au renouvellement ou au paiement de l'indemnité d'éviction ;
- qu'il n'est pas porté à sa connaissance que les Locaux aient fait l'objet d'une mesure ou d'un projet de réquisition, d'interdiction d'occuper ou d'expropriation ;
- que le Fonds a fait l'objet d'une exploitation effective et continue depuis plus de trois ans.

2-2-12. Information de la cession

Par Lettre Recommandée avec A.R. en date du 8 octobre 2019, le Bailleur a été averti de la promesse de cession de fonds de commerce. (Annexe 7)

7
SP
MK

2-3. Sur les inscriptions et privilèges

L'état des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de NANTERRE, le 13 décembre 2019 (Annexe 8), révèle que le Fonds de commerce est grevé des inscriptions suivantes :

Nantissement du fonds de commerce

- Date de l'inscription : 24/11/2016 Numéro 1057
- Montant de la créance garantie : 50 000 €
- Au profit de : CELY, 4 Avenue Laurent Cély 92600 ASNIERES SUR SEINE
- Election de domicile : au fonds nanti

Privilège du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire

- Date de l'inscription : 24/11/2016 Numéro 176
- Montant de la créance garantie : 50 000 €
- Au profit de : CELY, 4 Avenue Laurent Cély 92600 ASNIERES SUR SEINE
- Election de domicile : au fonds nanti

Le Cédant déclare que le montant total des sommes dues à ce jour et garanties par ces inscriptions de privilèges et de nantissements ne dépasse pas le montant du prix de vente stipulé ci-après.

Il s'engage dès à présent à en rapporter quittance et mainlevée dans les plus brefs délais et au plus tard dans les 2 mois des présentes.

En outre, le Cédant autorise le Séquestre, ci-après désigné, à procéder au règlement du solde des créances ainsi garanties en tant que de besoin.

2-4. Sur les déclarations relatives aux Chiffres d'affaires et aux résultats

Le Cédant déclare pour se conformer aux dispositions des articles L 141-1, 3° et L 141-1, 4° du Code de Commerce que les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation du fonds cédé pour les deux derniers exercices fiscaux ont été les suivants :

Exercices	Chiffres d'affaires HT (euros)	Résultats d'exploitation (euros)	Résultat net (euros)
Du 01/11/2016 au 31/12/2017	199.935	Perte 21.814	Perte 22.316
Du 01/01/2018 au 31/12/2018	218.714	22.181	21.714

En outre, conformément à l'article L 141-2 du Code de commerce, le Cédant et le Cessionnaire visent le relevé des chiffres d'affaires HT mensuels constatés pour la période s'étendant du début de l'exercice social en cours jusqu'au mois précédant la date d'entrée en jouissance du Fonds, soit du 1^{er} janvier au 30 novembre 2019. Ce relevé est annexé aux présentes (Annexe 9).

La comptabilité du Promettant est tenue par le cabinet FITECO – 25, Avenue de l'Europe à Sèvres (92310) – Téléphone : 01-46-29-19-00 Fax : 01-46-29-19-01 Email : sevres@fiteco.com.

2-5. Sur les contrats de travail

Le Cédant déclare que les conditions de travail applicables aux employés résultent, outre des dispositions légales en vigueur, des contrats de travail annexés aux présentes et de la convention collective de "Hôtels, cafés, restaurants".

Le Cessionnaire est informé qu'en application de l'article L 1224-1 du Code du Travail (anc. Art L 122-1 al 1 dudit Code), tous les contrats de travail en cours subsistent et se poursuivent dans les mêmes conditions.

Le Cédant déclare que le personnel actuellement employé est au nombre de 1 personne dont la liste est ci-après énoncée (Annexe 10) :

NOM PRENOM	FONCTION	Salaire mensuel Brut de base hors avantage en nature d'août 2019	Date d'entrée
SINGH Rajinder	Serveur niveau I échelon A	1.687,77 € pour 151,67 h	03/06/2019

Le Cédant déclare :

- Qu'il n'a été passé aucun contrat écrit encore en cours de validité avec le personnel employé dans l'établissement, ni conclu aucun contrat de travail verbal également en cours de validité, dont les termes seraient exceptionnels par rapport à ceux couramment pratiqués dans la profession ;
- Que Monsieur SINGH Gurjinder ne fait plus partie des effectifs depuis le 19 décembre 2019 ;
- Que lesdits contrats de travail ne contiennent aucune clause inhabituelle, notamment en ce qui concerne le versement de primes, avantages en nature, pensions et retraites ;
- Il n'existe aucune instance judiciaire, en cours, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense ;
- 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 : en congé de maternité, en congé parental d'éducation, ou accident du travail ;
- 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 ou à un plan d'aide à la recherche d'emploi ;
- Aucune clause de non concurrence ne le lie à un ancien salarié et il ne bénéficie d'aucun usage particulier dans la branche professionnelle dans laquelle se range le fonds de commerce présentement cédé.

A sa connaissance :

- il n'a été consenti aucun prêt ou aide financière au personnel ;
- aucun salarié n'est classé COTOREP ou plus généralement ne fait l'objet d'aucune restriction de ses fonctions par la médecine du travail ;
- il a été établi conformément au Décret n° 2001-1016 du 5 novembre 2001 entré en vigueur le 7 novembre 2002, le tableau d'évaluation des risques professionnels auxquels les salariés sont exposés

dans l'exercice de leur activité professionnelle, qu'il remettra au soussigné de seconde part le jour de la réalisation définitive des présentes ;

- il a été procédé lors de l'embauche des salariés aux vérifications d'identité desdits salariés et, le cas échéant, de la régularité de leurs titres de séjour les habilitant à travailler en France ;

Le cédant remet au Cessionnaire les documents relatifs au salarié à savoir :

- contrat de travail
- copie de la DPAE
- documents d'identité
- cerfa de demande d'autorisation de travail
- registre du personnel.

Le cédant déclare qu'il n'y a aucun arriéré de congés payés non pris sur les exercices précédents (Annexe 10).

En outre, le Cédant déclare avoir procédé à l'information préalable des salariés, conformément aux dispositions des articles L 141-23 et suivants du Code de commerce, au moins deux mois avant ce jour. Aucune offre d'acquisition du Fonds n'a été formulée par un ou plusieurs salariés.

2-6. Sur les contrats liant le Cédant

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 de Commerce dont la cession est envisagée.

Qu'à l'exception des contrats conclus avec les compagnies de services publics, il n'existe aucun contrat de franchise, de distribution ou d'exclusivité, et plus généralement aucun contrat avec un fournisseur quelconque ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises, *à l'exception de :*

- Pour le Café (LAVAZZA) ;
- Pour le congélateur (MIKO).

Qu'outre les contrats de prestations de services habituels passés avec l'E.D.F., G.D.F., la Compagnie des Eaux, etc., il existe divers contrats de prestations de services liés à l'exploitation du Fonds de Commerce conclus avec :

- Pour le linge (ELIS) ;
- Pour Internet et les lignes téléphonique ;
- Pour les extincteurs ;
- Pour le TPE.

Le Cessionnaire fera son affaire personnelle pour la reprise des contrats.

Il n'existe aucun autre contrat et si nonobstant la déclaration qu'il vient de faire, il venait à se révéler ultérieurement aux présentes, l'existence de contrats de fournitures ou de prestations de services, le Vendeur fera son affaire personnelle de les résilier, à ses frais, et remboursera en ce cas, au Cessionnaire, toutes sommes liées à leur résiliation si elle devait être faite par lui.

Le Cédant déclare prêter son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique profite à son successeur, sous réserve de l'agrément de l'opérateur en téléphonie.

2-7. Sur les agencements et les installations

Le Cédant déclare que le matériel et toutes les installations dudit Fonds de Commerce sont en état de fonctionnement, notamment les réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ainsi que l'installation téléphonique, l'extraction et le conduit d'extraction des fumées, mais peuvent ne pas répondre aux normes d'hygiène et de sécurité et de salubrité actuellement en vigueur, ce que reconnaissent et acceptent le Cessionnaire qui en fera son affaire personnelle, le prix du fonds ayant été négocié au regard de ses éléments

Il n'existe à ce jour aucune injonction en cours émanant de qui que ce soit, d'avoir à effectuer des travaux concernant la mise en conformité des installations ou des locaux aux normes actuellement en vigueur de salubrité, hygiène et sécurité et que les injonctions antérieures en matière de mises aux normes ou en conformité que le Cédant aurait pu recevoir, ont été entièrement satisfaites quant aux obligations qu'elles pourraient contenir.

2.8. Sur l'état du matériel et du mobilier cédés

Le Cédant déclare que tout le matériel et les installations sont en bon état de fonctionnement.

Le Cédant déclare que tout le mobilier est en bon état d'usage.

2-9. Sur les diagnostics et entretien

Il est rappelé que le Cédant a remis au Cessionnaire lors de la promesse de cession les diagnostics suivants (Annexe 11) :

- dossier technique amiante en date du 23 février 2018
- un état des risques naturels miniers et technologiques en date du 23 février 2018
- un diagnostic de performance énergétique (DPE) en date du 23 février 2018

Il a également déclaré :

- que l'ensemble des contrats d'entretien et de contrôle technique avec des entreprises agréées a été souscrit ;
- que les visites d'entretien et de contrôle ont été régulièrement réalisées ;
- que les bénéficiaires feront leur affaire personnelle à l'entière décharge du promettant concernant l'électricité (absence de gaz dans le Fonds) dans la mesure où l'électricité est conforme et en bon état de fonctionnement.

Le Cédant remet au Cessionnaire les certificats de vérification des extincteurs et de la hotte de la cuisine (Annexe 12)

2-10. Sur l'accessibilité des locaux aux personnes handicapées

Le Cédant déclare qu'une demande de dérogation de mise en accessibilité a été présentée.

Il est rappelé que par courrier en date du 20 septembre 2017, la Mairie d'Asnières-sur-Seine a indiqué que la Sous-Commission départementale d'accessibilité a émis un avis favorable à la demande de dérogation aux règles d'accessibilité pour le Fonds de Commerce objet des présente (Annexe 13).

2-11. Situation du Fonds au regard des périmètres de sauvegarde du commerce

Le Fonds n'est pas situé dans un périmètre de sauvegarde du commerce, en conséquence la commune dans laquelle le Fonds est exploité n'est pas bénéficiaire d'un droit de préemption en cas de cession du Fonds.

2-12. Situation du Fonds au regard des règles d'urbanisme

Une demande de Note de Renseignement d'Urbanisme (NRU) couvrant la zone dans laquelle le Fonds est exploité, a été adressé par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception à la commune d'ASNIERES SUR SEINE en date du 8 octobre 2019. (Annexe 14)

Il est précisé que le défaut de réponse de l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite.

Art. R. * 410-12 du code de l'urbanisme « A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article. »

Le Cessionnaire déclare avoir reçu une information suffisante pour en comprendre et apprécier la portée.

2-14. Situation générale du fonds

Le Cédant déclare :

- Avoir la libre disposition et la pleine propriété dudit Fonds de Commerce et de tous les éléments le composant, dont aucun n'est saisi, nanti, confisqué ou susceptible de l'être, sous réserve des nantissements ou inscriptions ci-avant exposés et des matériels en dépôt ou autres appartenant à des tiers tels qu'ils seront indiqués dans le corps du présent acte.
- Qu'il n'existe aucune interdiction administrative judiciaire ou autre tendant à paralyser totalement ou partiellement, définitivement ou momentanément l'exploitation du fonds de commerce ou sa cession, de la licence qui y est attachée, ou même de la réduire.
- N'avoir jamais été poursuivi, non plus, et à sa connaissance uniquement, qu'aucun ancien propriétaire ou exploitant dudit fonds, ni aucun responsable administratif de son exploitation pour infraction à la police des mœurs ou autres, à titre principal ou accessoire, et n'avoir encouru aucune des condamnations ou déchéances prévues par les dispositions de la Loi du 30 août 1947.
- N'avoir jamais reçu de réclamation de quelque nature que ce soit concernant des nuisances sonores et/ou olfactives de la part de la copropriété et/ou du voisinage ;

A sa connaissance, l'immeuble où est exploité le Fonds de Commerce 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 coupe existant ou création d'un pan coupé) ;
- Dans un îlot insalubre ;
- Réserve pour un service public, un espace libre public ou une compensation d'espace libre ;

- Dans une zone d'aménagement différé ou une zone à urbaniser en priorité ;
- Dans un secteur de rénovation ou en état de péril ;
- Implanté dans une bordure de voies (constructions nouvelles au minimum à six mètres de l'axe de la rue ou susceptible de retrait en cas de reconstruction) ;
- Il n'est frappé d'expropriation et n'est grevé d'aucune servitude susceptible d'empêcher même momentanément l'exploitation du fonds de commerce dont il est question ci-dessus.

Etant précisé que le Cédant ne pourra être inquiété si un tel événement se produisait, n'en n'ayant pas eu connaissance.

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

Enfin, le Cédant déclare :

- qu'il a répondu dans la limite de ses connaissances et des informations qu'il détient à toutes les interrogations de l'Acquéreur.
- qu'il a fourni au Cessionnaire toute information en lien direct avec le Fonds, les activités, l'exploitation, le Bail et son exécution, les Locaux et l'Immeuble, leur état, leur environnement, les transformations et les travaux qui ont eu lieu à sa connaissance, l'entretien nécessaire, le matériel et les agencements, leur état, les justificatifs d'entretien et de réparation, le personnel et de manière générale toute information qui pouvait être déterminante à son consentement et que légitimement il pouvait ignorer.

Enfin, le Cédant déclare qu'il a libéré les lieux et a procédé à l'enlèvement de tout mobilier et matériel personnel.

ARTICLE 3 - Déclarations du Cessionnaire

Le Cessionnaire déclare en ce qui le concerne :

- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'acquisition du fonds et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles.
- que préalablement à la signature des présentes, tous les renseignements utiles lui ont été donnés en ce qui concerne les conditions d'exploitation du Fonds de commerce et qu'il a reçu du Vendeur toute réponse à ses interrogations.
- connaître les conditions d'exploitation du Fonds de commerce et des Locaux, après les avoir examinées en vue de l'acquisition de ce Fonds.

L'Acquéreur déclare, expressément, avoir préalablement à la signature des présentes, examiné la comptabilité, avoir pris connaissance des pièces locatives et des conditions de location, s'être rendu compte de l'état des lieux et de celui des éléments corporels du Fonds de commerce ; reconnaissant en règle générale s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du Fonds de commerce préalablement aux présentes ;

Il déclare qu'il a reçu toute information et tout renseignement utile en lien direct avec le Fonds, son exploitation, le Bail et son exécution, les Locaux et l'Immeuble, leur état, leur environnement, les transformations et les travaux qui ont eu lieu à la connaissance du Vendeur, l'entretien nécessaire,

En outre, le cessionnaire déclare :

- avoir son siège social en France et posséder la qualité de résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger actuellement en vigueur ;

- que la personne morale ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution, n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, ni ne fait l'objet d'une mesure de sauvegarde de justice, redressement ou liquidation judiciaires ou cessation des paiements ;
- qu'il n'est frappé par aucune cause d'incapacité ;
- que le dirigeant a les capacités et aptitudes professionnelles nécessaires à l'exploitation du Fonds.

ARTICLE 4 - Intervention du Bailleur

Monsieur Dinsel ELCIN, gérant de la SCI ANCELISA, propriétaire des locaux, dument convoqué est absent. Il a pris connaissance de la présente cession et a déclaré :

- agréer le Cessionnaire en qualité de nouveau locataire, aux lieu et place de la société ANARKALI, Cédant ;
- dispenser les Parties de procéder à la signification des présentes par acte extrajudiciaire et considérer son intervention comme suffisante et valable, à condition qu'un original enregistré de la présente cession lui soit remis sans frais dans le mois de sa signature.

Le Bailleur a déclaré que le Cédant est à jour de ses règlements de loyers et charges, sous réserve du décompte des charges réelles qui sera à établir au plus tard le 15 mai 2020. (Annexe 15)

Cependant, le Bailleur a précisé que le locataire, Cédant, restait à devoir une somme de 442,44 euros au Bailleur, correspondant à la régularisation du dépôt de garantie, ce qu'il reconnaît.

Le locataire, Cédant, règlera au Bailleur, ce solde, soit la somme de 442,44 euros en un chèque. Le Bailleur lui en donnera bonne et valable quittance, sous réserve d'encaissement du chèque. (Annexe 15)

En outre, il est expressément convenu entre les Parties que par la suite, toute somme due au Bailleur au titre du Bail, qui couvrira la période d'occupation des Locaux par le Cédant fera l'objet d'un compte prorata entre elles, le Cessionnaire règlera directement entre les mains du Bailleur les sommes dues et le Cédant remboursera au Cessionnaire toutes charges, taxes et accessoires relatives à son occupation des Locaux jusqu'à la date d'effet des présentes, ce à quoi il s'oblige irrévocablement. Ce remboursement devra intervenir dans les 15 jours de la présentation des justificatifs au Cédant.

ARTICLE 5 - Propriété et jouissance

Le cessionnaire aura la pleine propriété du fonds de commerce présentement cédé à compter de ce jour, soit le 20 décembre 2019 et la jouissance par la prise de possession réelle et la remise des clefs.

ARTICLE 6 - Charges et conditions de la vente

La présente cession de fonds de commerce est consentie et acceptée aux garanties, charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière et à celles suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir :

6-1. En ce qui concerne le Cédant :

Le Cédant garantit dans les termes des articles 1641, 1642, 1643, 1644 1645 et 1646 du Code civil l'exactitude des énonciations qu'il a faites et notamment concernant l'origine de propriété, les éléments composant le Fonds, les charges et obligations éventuelles grevant le Fonds de commerce, les chiffres d'affaires et résultats commerciaux.

Le Cédant s'engage à tenir à la disposition du Cessionnaire pendant trois années à compter de la date d'entrée en jouissance, tous les documents comptables qu'il a tenus durant les 2 exercices comptables précédant la présente cession, étant rappelé que le Fonds n'est exploité que depuis le 7 novembre 2016.

Le Cédant déclare avoir résilié à ses frais, tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous exploitants précédents avec les fournisseurs ou pour tous objets particuliers et spéciaux, et qui ne sont pas repris par le Cessionnaire, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre le Cessionnaire.

Le Cédant signera tous avenants de transfert des contrats repris par le Cessionnaire et notamment ceux relatifs aux polices d'assurance, aux abonnements d'électricité et de gaz, et prêtera son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique profite à son successeur.

Le Cédant garantit que toutes les activités présentement exercées dans le fonds sont exploitées depuis plus de 2 ans et conformes aux dispositions du bail commercial en cours.

Le Cédant procédera à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période antérieure à la date d'entrée en jouissance du Cessionnaire et acquittera le montant de cette contribution.

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

6-2. En ce qui concerne le Cessionnaire :

Le Cessionnaire prend les locaux, le fonds de commerce, les agencements et installations, le matériel, les meubles et objets mobiliers servant à son exploitation, ainsi que tous les éléments le composant et les accessoires en dépendant, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit, sous réserve des déclarations faites par le Cédant sur l'état du fonds, de ses agencements, installations, mobiliers et matériels.

Le Cessionnaire paiera à compter du jour de l'entrée en jouissance et pour la période postérieure, les impôts, taxes, contributions, droits et autres charges de toute nature, auxquels le fonds et son exploitation sont et seront assujettis, quand bien même ces impositions et taxes seraient encore au nom du Cédant.

Le Cessionnaire réglera à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure, la Contribution Foncière des Entreprises (CFE) à laquelle le fonds peut et pourra être assujetti, quand bien même cette contribution serait émise au nom du Cédant.

Il procédera à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure et acquittera le montant de cette contribution.

Le Cessionnaire fera également son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes les assurances contractées par le Cédant auprès de toutes compagnies, étant rappelé que conformément à l'article 19 de la loi du 13 juillet 1930, il aura la faculté de résilier les polices et de les remplacer par de nouvelles polices garantissant les mêmes risques.

Le Cessionnaire fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements souscrits auprès des différents prestataires ou compagnies concessionnaires, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone, ainsi que tout contrat passé relativement à l'exploitation normale du fonds de commerce et en fera opérer la mutation à son nom ou procédera à la résiliation, dans le plus bref délai.

Il exécutera au lieu et place du Cédant à compter du transfert de propriété, toutes les charges et conditions du bail des locaux où le fonds présentement vendu est exploité, il paiera les loyers et charges à leurs échéances exactes.

Il satisfera et se conformera à tous les règlements et charges de Ville et de Police auxquels le fonds de commerce est ou peut être assujéti.

ARTICLE 7 - Engagement solidaire

Par les présentes, et conformément aux clauses et conditions du Bail et des dispositions de l'article L 145-16-2 du Code de commerce, le Cédant s'engage expressément à rester solidaire du Cessionnaire ainsi que de tous les acquéreurs successifs à l'égard du Bailleur, solidairement avec le Cessionnaire, du respect par celui-ci des clauses et conditions du Bail, et notamment du paiement du loyer et des charges, sauf au Cédant à se retourner contre le Cessionnaire, pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet des présentes.

ARTICLE 8 - Etat des lieux

Un état des lieux des Locaux a été établi préalablement aux présentes, le 18 décembre 2019 d'une part entre le Cédant et le Bailleur et d'autre part entre le Cessionnaire et le Bailleur, de manière contradictoire. (Annexe 16).

ARTICLE 8 - Prix de cession

La présente vente de fonds de commerce est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (180 000 €), se décomposant comme suit :

- éléments incorporels : 160 000 € ;
- éléments corporels : 20 000 €.

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

ARTICLE 9 - Paiement du prix

9-1. Paiement du prix

Le prix de vente du fonds de commerce stipulé ci-dessus est payé par le Cessionnaire au Cédant de la manière suivante :

- 1) La somme de DIX HUIT MILLE EUROS (18 000 €) versée par chèque tiré sur la banque BNP PARIBAS sur le compte du Séquestre lors de la promesse de cession de fonds de commerce en date du 26 septembre 2019 ;

- 2) La somme de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000 €) versée par virement par la banque BNP PARIBAS sur le compte du Séquestre ;
- 3) Le solde, soit la somme de DEUX MILLE EUROS (2 000 €) versée ce jour par chèque tiré sur la banque BNP PARIBAS sur le compte du Séquestre.

Dont quittance. Ci annexé la copie de l'état comptable du Séquestre pour la réception des fonds (Annexe 17).

9-2. Garanties de paiement

Le prêt ainsi consenti par la Banque BNP PARIBAS, agence de COLOMBES, au Cessionnaire a été régularisé par acte séparé hors la vue des Parties.

ARTICLE 10 - Marchandises

Il a été expressément convenu que le Fonds était remis vide de toute marchandise.

Le Cédant déclare qu'il a ainsi procédé à l'enlèvement de l'intégralité du stock subsistant dans le Fonds.

ARTICLE 11 - Remboursement du dépôt de garantie

Le Cessionnaire rembourse au Cédant, ce jour, le montant du dépôt de garantie versé entre les mains du Bailleur, soit la somme de 6 270 euros, en un chèque tiré sur la banque BNP PARIBAS, libellé à l'ordre du Cédant (Annexe 18).

Le Cédant consent bonne et valable quittance de ce remboursement, sous réserve d'encaissement du chèque.

DONT QUITTANCE.

Par ce paiement, le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits que détenait le Cédant à l'encontre du Bailleur pour le remboursement dudit dépôt de garantie en fin de bail.

ARTICLE 12 – Compte prorata entre les Parties

L'expert-comptable du Cédant, sous le contrôle de l'expert-comptable du Cessionnaire, établira au plus tard le 15 mai 2020, un compte prorata entre les Parties à la date d'entrée en jouissance du Cessionnaire.

Ce décompte fera état :

- des charges d'exploitation du Fonds, telles que les cotisations d'assurance, contribution économique territoriale, taxe de voirie, taxe foncière, contrats d'entretien et d'exploitation, etc... qui ont été acquittées par le Cédant et qui se rapportent à la période d'exploitation du Cessionnaire ;
- des obligations devant être acquittées à terme échu ou des régularisations qui seront effectuées par le Cessionnaire et qui se rapportent à la période d'exploitation du Cédant ;
- du montant de toutes subventions perçues par le Cédant avant l'entrée en jouissance du Cessionnaire

17
SP
MK

au titre de l'exploitation du Fonds et concernant une période postérieure à l'entrée en jouissance du Cessionnaire.

De convention expresse entre les Parties, le décompte, objet du présent article, règlera de manière ferme et définitive les rapports entre les Parties pour l'ensemble des éléments qui y sont listés.

Dans ces conditions, aucun remboursement de trop perçu ou paiement d'un complément des éléments mentionnés au décompte, ne pourra intervenir entre les Parties après la date de règlement, fixée d'un commun accord au 15 mai 2020 au plus tard.

Dans l'hypothèse où l'une des Parties aurait ou viendrait à supporter une dépense non listée au décompte visé ci-dessus et afférentes à la période d'exploitation de l'autre Partie, l'autre Partie s'engage à lui rembourser celle-ci sur production du justificatif.

Il est rappelé que pour la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), chacune des Parties procédera à sa propre déclaration et fera son affaire personnelle du paiement de cette cotisation.

ARTICLE 13 - Séquestre du prix

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible et à la requête expresse du soussigné de seconde part, qui en fait une condition absolue de la vente projetée, le prix dans sa totalité sera remis entre les mains de la SELARL DM ASSOCIES, prise en la personne de Maître Alexandra MARINAKIS, Avocat susnommé, à charge pour lui de déposer sous sa responsabilité personnelle exclusive, lesdits fonds à la CARPA – 11, place Dauphine 75001 PARIS sur un compte affaire ouvert à cet effet au nom du vendeur, lequel compte fonctionnera conformément à la législation en vigueur.

En tout état de cause, le prix ne pourra être remis au vendeur que conformément à la législation en vigueur et sur justification du paiement de toutes dettes, privilégiées ou chirographaires, et généralement quelconques.

D'un commun accord entre les Parties, le prix de cession pourra être libéré partiellement et par anticipation entre les mains du vendeur pour un montant de CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55.000 €), soit un tiers du prix de cession, après l'expiration du délai de solidarité fiscale et sous réserve de la communication de :

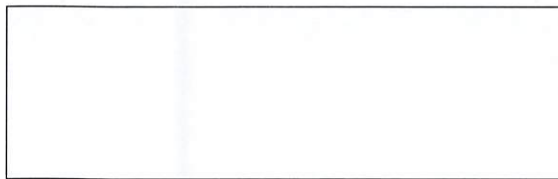
- D'une attestation URSSAF ;
- D'une attestation de régularité fiscale (impôts sur les sociétés ; TVA ; taxes d'apprentissage, etc.)

Les frais et honoraires de la gestion des oppositions, et de répartition seront supportés par le Cédant qui s'y oblige.

➤ Acceptation de la mission de Séquestre :

Aux présentes est intervenu, Maître Alexandra Marinakis, SELARL DM ASSOCIES, Avocats à la Cour, domiciliée 20, boulevard Montmartre à PARIS 9ème (75009) :

Maître Alexandra Marinakis :



ARTICLE 14 - Clause de non concurrence

Monsieur Soyeb PATEL, agissant tant pour elle-même que pour la société ANARKALI, s'interdit expressément le droit de se rétablir, participer ou s'intéresser, directement ou indirectement, même comme commanditaire, employé, salarié ou à titre gracieux, à l'exploitation même partielle d'un fonds de commerce de semblable nature à celui dont il s'agit, si ce n'est au-delà de 3 000 mètres à vol d'oiseau du fonds dont il s'agit et ce pendant 3 années à compter du jour de l'entrée en jouissance.

ARTICLE 15 – Formalités - enregistrement

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

La présente cession sera publiée conformément à la loi.

A cet égard, le Cessionnaire devra :

- procéder dans le mois suivant la date de prise de possession du Fonds, à l'enregistrement des présentes auprès du SIE - Pôle enregistrement du Centre des Finances publiques compétent par rapport à l'adresse du Fonds,
- faire paraître dans les 15 jours des présentes, dans un Journal d'Annonces légales habilité et compétent par rapport à l'adresse du Fonds, un avis de la présente cession,
- notifier la présente cession au greffe du tribunal de commerce de PARIS dans les 15 jours de sa date qui assurera la parution d'avis au Bodacc.

De son côté le Cédant effectuera les formalités relatives à la cession de fonds et sa radiation.

Les Parties ont été dispensées par le Bailleur de procéder à la signification des présentes, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve que lui soit remis sans frais dans le délai de d'un **mois** des présentes, un exemplaire original enregistré des présentes, les Parties conviennent que cette remise sera faite à l'initiative du Cédant qui en supportera le coût, ce à quoi il s'oblige.

ARTICLE 16 - Remise de titres

Le Cessionnaire a remis au Cessionnaire qui le reconnaît :

- une copie du bail,
- une copie de l'acte antérieur d'acquisition du fonds par le Cessionnaire.

ARTICLE 17 - Documents annexes

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance des documents annexés et de les avoir paraphés.

ARTICLE 18 - Déclarations particulières

Le Cessionnaire déclare :

- qu'il a été informé des incidences fiscales que la vente du fonds de commerce entraînera, notamment au titre des plus-values.

De son côté, le Cessionnaire déclare :

- ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale ou n'être frappé d'aucune incapacité d'exercice du commerce objet des présentes ;
- avoir la pleine capacité juridique.
- que tous les renseignements utiles lui ont été donnés en ce qui concerne les conditions d'exploitation du fonds de commerce objet des présentes.
- connaître les conditions d'exploitation du fonds de commerce, objet des présentes et reconnaissant en règle générale s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du fonds de commerce préalablement aux présentes.
- qu'il est lui-même titulaire d'un permis d'exploitation lui permettant d'exercer les activités du fonds dont s'agit.

Sur l'origine des fonds :

- que le prix est réglé au moyen d'un prêt bancaire à hauteur de 160 000 euros et le solde, soit la somme de 20 000 euros, ainsi que les frais, droits et honoraires d'acquisition sont réglés au moyen de ses fonds propres.

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 672-4 du Code Monétaire et Financier dont le Cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance, 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.

ARTICLE 19 - Affirmation de sincérité

Les parties soussignées affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent, en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 20 – Décharge des rédacteurs

Les Parties reconnaissent et déclarent :

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

(ii) donner décharge pure et simple, entière et définitive aux rédacteurs de l'acte, Maître Alexandra MARINAKIS Avocat inscrit au barreau de Paris et le Cabinet FITECO, reconnaissant que le présent compromis de cession a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier ne soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présente acte.

20


ARTICLE 21 - Sincérité

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1387 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent avoir été informées par le rédacteur du présent acte, des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 22 - Clause attributive de juridiction

La Promesse est régie par le droit français.

Tout litige afférent à la validité, à l'interprétation ou l'exécution de la Promesse ou à ses suites sera de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la Cour d'appel de Paris

ARTICLE 23 - Election de domicile

Pour la réalisation des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs sièges sociaux.

En cas de modification, la partie ayant transféré son adresse ou siège social en informera sans délai l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour la réception des oppositions, domicile est élu à l'adresse du fonds cédé, soit 4 Avenue Laurent Cély 92600 ASNIERES SUR SEINE et pour la correspondance au Séquestre Juridique de l'ordre des Avocats, 11 place Dauphine 75053 PARIS CEDEX 01.

ARTICLE 24 - Frais - Droits et honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par le Cessionnaire qui s'y obligent. Les honoraires hors taxes sont fixés à **CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000 € HT)**.

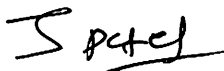
Les honoraires de séquestre et de répartition du prix de la vente sont fixés à **UN POUR CENT (1%)** et seront à la charge du Cédant, soit 1.800 € HORS TAXE.

Les frais éventuels de mainlevées, radiation d'inscription, consignation et répartition du prix entre les Créanciers s'il y a lieu, ainsi que tous autres frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale, sont à la charge exclusive du Cédant qui s'oblige à les payer. Les honoraires de séquestre sont à la charge exclusive du Cédant.

Fait en 7 exemplaires
A SEVRES
Le 20 décembre 2019



Le Vendeur
P/ La société ANARKALI
Monsieur Soyeb PATEL



L'Acquéreur
P/ La société MFTT RESTAURATION
Monsieur Mohamed PATEL

ANNEXES

- 1) Extrait Kbis de la société ANARKALI
- 2) Extrait Kbis de la société MFTT RESTAURATION
- 3) Bail
- 4) Licences
- 5) Inventaire
- 6) Origine de propriété
- 7) Information du Bailleur
- 8) Inscriptions de privilèges
- 9) Relevé de chiffre d'affaires
- 10) Liste des salariés sortis et certificats de travail
- 11) Diagnostics techniques
- 12) Certificats extincteurs
- 13) Dérogation accessibilité
- 14) Déclaration d'urbanisme
- 15) Dernière quittance de loyer et dépôt de garantie
- 16) Etats des lieux
- 17) Paiement du prix de cession
- 18) Remboursement dépôt de garantie

Fait en 7 exemplaires
A SEVRES
Le 20 décembre 2019

Le Vendeur
P/ La société ANARKALI
Monsieur Soyeb PATEL



L'Acquéreur
P/ La société MFTT RESTAURATION
Monsieur Mohamed PATEL

