

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
NANTERRE 3

Le 21/01 2019 Dossier 2019 00003897, référence 9214P03 2019 A 00565

Enregistrement : 19310 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Dix mille trois cent dix Euros

Montant reçu : Dix mille trois cent dix Euros

Le Contrôleur principal des finances publiques rement

Florence LOZIER
Contrôleur principal
des Finances Publiques

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Société « CHLOE », Société à Responsabilité Limitée au capital de 8.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 811 452 085, dont le siège social est situé 113, rue Jean Jaurès 92300 LEVALLOIS-PERRET, représentée aux fins des présentes par sa gérante, Madame HAN Dan, dûment habilitée.

Ci-après désignée sous le vocable « LE SOUSSIGNE DE PREMIERE PART » ou « LE CEDANT »
ou « LE VENDEUR »

D'UNE PART

ET

La Société « BH ALEX », Société par actions Simplifiée au capital de 8.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 844 198 861, dont le siège social est situé 113, rue Jean Jaurès 92300 LEVALLOIS-PERRET, représentée aux fins des présentes par sa présidente, Madame WANG Danni, dûment habilitée.

Ci-après désignée sous le vocable « LE SOUSSIGNE DE SECONDE PART » ou
« L'ACQUEREUR » ou « LE CESSIONNAIRE »

D'AUTRE PART

ci-après collectivement désignées les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** ».

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DU FONDS DE COMMERCE

Le Cédant vend par les présentes au Cessionnaire qui accepte, dans les termes et conditions ci-après stipulées, le fonds de commerce de **RESTAURANT**, qu'il exploite dans son établissement sis au 113, rue Jean Jaurès 92300 LEVALLOIS-PERRET et pour lequel la société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 811 452 085, sous le numéro SIRET 811 452 085 00012, sous le code APE 5610A.

ND

H.D

Ce fonds comprend :

- l'enseigne « PHO 92 », le nom commercial,
- la clientèle et l'achalandage y attachés, ainsi que tous droits d'exploitation en dépendant ;
- le matériel et le mobilier servant à son exploitation, une liste est établie entre les parties et annexée aux présentes ;
- le droit au bail des lieux où s'exploite le fonds de commerce visé ci-dessus, pour le temps qui en reste à courir ;
- les marchandises qui seront dans le fonds au jour de la vente si elle a lieu ;
- la licence restauration ;
- le droit à la jouissance de la ligne téléphonique dont le numéro d'appel est 09 67 19 41 04, sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente ;

L'ensemble étant ci-après défini aux présentes par les termes « **Fonds de Commerce** » ou « **Fonds** ».

ARTICLE 2 : ORIGINE DE PROPRIETE

En application de l'article L. 141-1 du Code de commerce, le Cédant déclare que :

A) Le fonds de commerce objet des présentes lui appartient pour l'avoir acquis de la société « TENTATION », Société à Responsabilité Limitée au capital de 2.000,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 498 405 430, dont le siège social était situé 113, rue Jean Jaurès 92300 LEVALLOIS-PERRET, aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 17 Avril 2015, moyennant le prix en principal de QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €), s'appliquant comme suit :

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| - aux éléments incorporels pour | 60.000,00 € ; |
| - aux éléments corporels pour | 20.000,00 €. |

B) Le fonds de commerce objet des présentes appartenait auparavant à la société « TENTATION » pour l'avoir créé le 1^{er} Avril 2007.

ARTICLE 3 : ENONCIATION DU DROIT A LA JOUISSANCE DES LOCAUX

Le droit à la jouissance des lieux résulte d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 17 Avril 2015 aux termes duquel la société FONCIERE COMMERCIALE LES CEDRES, société civile immobilière au capital de 1.000 euros, dont le siège social est à Neuilly Sur Seine – 100 Boulevard Maurice Barrès 92200, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 493 955 348, Bailleur,

a fait bail et donné à loyer au Cédant, les locaux dans lesquels le fonds est exploité, pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives, ayant commencé à courir le 18 Avril 2015, pour se terminer le 17 Avril 2024, moyennant outre l'exécution de ses charges et conditions, un loyer principal annuel de Trente Huit Mille Quatre Cents euros (38.400 €), payable trimestriellement et d'avance et un dépôt de garantie de 10.000 euros représentant un terme de loyer en principal hors taxes et hors charges.

Le Propriétaire a confié la gestion du local loué à la société IVA IMMOBILIER, sis 15 rue Poussin 75016 Paris.

WD

H-D

Désignation

Le local est désigné dans le bail de la manière suivante, dans un immeuble sis 113, rue Jean Jaurès 92300 LEVALLOIS-PERRET :

« Dans un immeuble collectif situé 113, rue Jean Jaurès et 69, rue Victor Hugo à l'angle de ces deux voies à LEVALLOIS PERRET (92300), se composant de la manière suivante :

Lot n°31 : Rez-de-chaussée

-Une boutique au rez-de-chaussée, première à droite, à l'angle de la rue Victor Hugo et de la rue Jean Jaurès, avec arrière-boutique donnant sur le hall d'entrée et cuisine à droite avec escalier intérieur donnant accès au lot numéro 28, premier sous-sol.

-Et les 335/10.190èmes des parties communes générales

Lot n°28 : Escalier C — premier sous-sol

Un sous-sol, escalier C, premier sous-sol, comprenant : divers dégagements et water-closets, chambre avec fenêtre sur cour à gauche, quatre pièces en sous-sol à droite, dégagements avec escalier intérieur communiquant avec le lot n°31, deux autres pièces à usage de cave et de salle de préparation de chaque côté de l'escalier avec fenêtre sur la cour.

Droit à jouissance exclusive et particulière de la cour, observation étant ici faite que le Preneur aura la charge exclusive d'assurer l'entretien de cette cour mais non les travaux de gros œuvre.

Et les 726/10.190èmes des parties communes

Le tout pour une superficie approximative et non contractuelle de 152,15 m² »

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le Cessionnaire déclarant les biens connaître pour les avoir visités, et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

Destination

Ce bail autorise l'exercice du commerce de « L'activité de Traiteur — Sandwicherie — Restauration » et à l'exception de toutes activités bruyantes ou malodorantes et sans pouvoir modifier l'usage des locaux désignés ci-dessus ».

Le loyer et le dépôt de garantie actuels :

Le loyer annuel hors taxe, hors charges, actuel est toujours de Trente Huit Mille Quatre Cents euros (38.400 €) et le montant du dépôt de garantie de 10.000 euros.

Le loyer est payable par trimestre et d'avance, entre les mains du Bailleur ou de son mandataire.

Le montant actuel de la provision mensuelle pour charges s'élève à la somme de 400 euros, payable en même temps que le loyer.

La taxe foncière est à la charge du Preneur.

Révisions des loyers

La clause du bail relative à l'indexation des loyers est ci-après littéralement reproduite :

« ARTICLE 9 : REVISION DU LOYER ET RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle automatique qui ne pourra en aucun cas être confondue avec la révision légale du loyer. D'un commun accord, les Parties conviennent d'indexer le loyer précité AUTOMATIQUEMENT et SANS NOTIFICATION NI SIGNIFICATION PREALABLE

chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du Bail et ce en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Cette indexation interviendra pour la première fois à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Bail.

De même, l'indice de base retenu sera le dernier indice paru à la date de prise d'effet du Bail (4ème trimestre 2014, indice : 108,47).

L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera celui du trimestre identique publié chaque année suivante, l'indice de comparaison d'une année servant d'indice de référence l'année suivante.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il substitué l'indice de remplacement ou à défaut, l'indice le plus voisin déterminé, en cas d'incertitude, par un expert désigné d'un commun accord entre les Parties, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal saisi sur requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ ou impossibilité quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Les honoraires et frais de l'Expert et de sa désignation seront supportés à parts égales par le Bailleur d'une part, et d'autre part, par le Preneur.

Le Bailleur déclare que les stipulations relatives à la révision conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

En cas de renouvellement, le loyer principal annuel de renouvellement ne pourra en aucun cas être inférieur à la valeur locative du local loué, appréciée au jour de la prise d'effet du Bail renouvelé et telle que déterminée par les articles L-145-33 et suivants du Code de commerce.

Par dérogation expresse à l'article L 145-34 du Code de commerce les Parties renoncent en cas de déplaçonnement du loyer du Bail renouvelé, à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du Bail renouvelé.

Pour les renouvellements postérieurs, les Parties conviennent expressément que le loyer principal annuel de renouvellement devra correspondre à la valeur locative sans toutefois jamais être inférieur au dernier loyer principal annuel appliqué. »

Sous-location - Cession

La clause du bail relative à la sous-location et à la cession des lieux loués est ci-après littéralement reproduite :

« (17) Sous-location — cession — apport en société

Le preneur ne pourra sous louer les Locaux Loués, en totalité ou en partie, même temporairement à qui que ce soit sous peine de nullité de la sous location consentie au mépris de la présente clause et même de résiliation du présent Bail si bon semble au Bailleur

Le Preneur ne pourra céder ni apporter en société, ses droits au présent Bail qu'à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce et après avoir obtenu l'autorisation expresse, préalable et par écrit du Bailleur, sous peine de nullité de la cession ou de l'apport consenti au mépris de la présente clause, et même de résiliation du Bail, si bon semble au Bailleur, et à charge de rester caution solidaire de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

WD

H.D

Le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dès qu'il en aura connaissance

Un original dûment enregistré sera remis au Bailleur aux frais du Preneur pour lui servir de titre direct contre le cessionnaire, quinze jours au plus après la date d'enregistrement de l'acte.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il reste dû des loyers et/ou charges impayés par le Preneur.

Conformément aux dispositions d'ordre public de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux devra être dressé, amiablement et contradictoirement entre les Parties, en cas de cession du droit au Bail, de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce. A défaut, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

ARTICLE 13 DROIT DE PREFERENCE AU BAILLEUR

Le Bailleur bénéficiera, pendant toute la durée du Bail ou de ses renouvellements, d'un droit de préférence à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se subsumerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce ou de l'ensemble des parts sociales de la société exploitant ledit fonds de commerce.

Pour permettre au Bailleur de faire jouer son droit de préférence, le Preneur devra lui communiquer au moins un mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.

La notification faite par le Preneur devra comporter, à peine de nullité, l'indication du nom et de l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, ainsi que les conditions de la vente. Le Bailleur devra informer le Preneur, dans un délai d'un mois à compter de la notification et dans les mêmes formes de sa décision éventuelle d'user de son droit de préférence. Le Bailleur pourra également déclarer vouloir se substituer un tiers dans l'exercice de ce droit de préférence. La date faisant foi sera celle d'expédition de la lettre de réponse éventuelle du Bailleur, et la notification du Preneur vaudra vente dans les conditions prévues par l'article 1589 du Code Civil.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera par le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Si la cession du fonds porte sur les stocks et les contrats en cours, toute justification doit être donnée au Bailleur en même temps que la notification sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et la personnalité des co-contractants pour que la notification soit valable.

Si la cession a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles contenues dans la notification initiale, le Bailleur pourra encore se substituer, ou substituer tout tiers de son choix, au cessionnaire, en notifiant sa décision au cédant dans le mois de la date prévue pour la signature de l'acte de cession.

Ce droit de préférence au profit du Bailleur jouera également en cas de changement de contrôle au sens de l'article L233-3 du Code de commerce, du Preneur. »

En outre, ledit Bail a été consenti sous diverses charges et conditions que le Cessionnaire déclare parfaitement connaître par la communication préalable dudit bail, dont une copie est annexée aux présentes.

Le Cédant déclare et garantit en outre :

- qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer ou charges ;

WD H.D

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

- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le bailleur avec lequel il n'existe aucun différend de caractère locatif ;

- qu'il n'existe pas de litige de quelque nature que ce soit avec la copropriété de l'immeuble ;

- qu'aucune contravention aux clauses du bail ou à la législation sur les baux commerciaux n'a été commise à ce jour susceptible de permettre au Bailleur de refuser le renouvellement du bail, sans payer d'indemnité d'éviction conformément à l'article L 145-14 du Code de commerce ou de se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire ou pouvant occasionner une fermeture totale ou partielle du fonds de commerce,

- qu'aucune demande de révision de loyer n'a été délivrée depuis sa dernière fixation,

- qu'aucune modification n'est intervenue dans la disposition des lieux loués depuis l'entrée dans les lieux,

Le Cédant déclare :

- subroger, purement et simplement le Cessionnaire qui accepte cette subrogation dans tous les droits, procédures, actions, obligations, droit au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus énoncés, sans aucune exception ni réserve, tous les droits du Cédant étant transportés au profit du Cessionnaire ;

- rester, conformément aux dispositions de la Loi n° 2014 13 626 du 18 Juin 2014 garant et répondant de son successeur et de tous successeurs successifs pendant trois ans à compter de la vente, vis-à-vis du bailleur pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail cédé et notamment pour le paiement des loyers et des charges ;

- s'obliger à régler, ou à rembourser à son successeur tous rappels de loyers et charges dus en raison d'indemnités ou de révisions du loyer s'appliquant à une période antérieure à celle de la date d'entrée en jouissance ;

Et le Cessionnaire déclare pour sa part s'engager vis-à-vis du bailleur au paiement des loyers et charges, ainsi qu'à l'entière exécution des clauses et conditions du bail à compter du jour de la prise de possession.

Enfin, le rédacteur des présentes a rappelé aux parties, par la lecture qui en a été faite, les dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de Commerce et l'obligation d'établir un état des lieux en cas de cession :

« le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties. »

Les parties s'engagent à faire leur affaire personnelle avec le bailleur de la réalisation d'un état des lieux à frais partagés soit directement entre elle soit par Procès-verbal d'huissier.

Ce constat sera établi hors la présence du rédacteur des présentes et le décharge de toute responsabilité à cet égard.

WD H.D

ARTICLE 4 : DECLARATIONS DES PARTIES

4.1- Déclarations du Cédant

Chiffre d'affaires et résultats

- Le montant du chiffre d'affaires depuis l'acquisition du fonds par le Cédant s'est élevé à :
 - pour l'exercice du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016 : 202 062 euros HT
 - pour l'exercice du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 : 343 495 euros HT
 - pour l'exercice du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018 : 482 781 euros HT
- Pour les périodes correspondantes, les résultats d'exploitation réalisés ont été les suivants :
 - pour l'exercice du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016 : - 40 444 euros HT
 - pour l'exercice du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 : 23 709 euros HT
 - pour l'exercice du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018 : 79 501 euros HT

Par une attestation en date du 15 janvier 2019, le comptable du Cédant atteste que la société CHLOE a réalisé, pour la période du 1^{er} Juillet 2018 au 31 décembre 2018, un chiffre d'affaires hors taxes de 271.727,04 euros.

La Comptabilité du Cédant est tenue par :

Cabinet SCPC France
1, voie Félix Eboué
94000 CRETEIL
N°SIRET :441 985 082
Tél :01.49.60.86.30 Fax :01.49.60.87.12

Inscriptions

En dehors des privilèges établis par la loi, le Cédant déclare que le fonds de commerce ci-dessus désigné n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement comme il en atteste par un relevé des inscriptions en date du 14 Janvier 2019 délivré par le tribunal de commerce de NANTERRE.

A l'exception :

- **Opérations de crédit-bail en matière mobilière**
Inscription du 18 octobre 2018 Numéro 6732

Au profit de : MERCEDES-BENZ FINANCIAL SERVICES FRANCE
7 AV Nicéphore Niépce 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX
Biens concernés : WDC2533541F365606 GLC coupé (06/16) 350 e Fascinat. 320 4
Matic 7G-Tr

Il s'oblige à en rapporter la mainlevée dans un délai de six mois à ses frais exclusifs à compter présentes.

L'urbanisme et environnement commercial

Le Cédant déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel est exploité ledit fonds n'est pas frappé d'expropriation, de mesures d'alignement, ni en état de péril, ni déclaré insalubre, ni susceptible de l'être n'est grevé d'aucune mesure exceptionnelle ou servitude quelconque et d'une manière générale ne fait l'objet d'aucune disposition d'urbanisme pouvant diminuer la valeur du fonds.

WD H.D

En outre, il déclare qu'à sa connaissance, l'environnement commercial et concurrentiel n'a pas connu et n'est susceptible de connaître dans un proche avenir de changement significatif de nature à porter atteinte à la potentialité de l'activité commerciale et au flux inhérent au courant d'affaire régulier développé par le fonds.

Le Personnel

Le Cédant déclare qu'il existe salarié attaché à l'établissement à reprendre par le Cessionnaire :

Nom du salarié	Poste occupé	Salaire brut	Ancienneté
Mme Samira MONIN	Serveuse en CDD à temps partiel	877,45 €	1 ^{er} janvier 2018
M. HUANG Xiaoyong	Livreur et Polyvalent en CDI	En accident de travail	1er septembre 2016

Il s'oblige en outre :

- à assurer jusqu'au jour de la prise de possession le règlement des salaires, accessoires et autres avantages qu'il aurait accordés à ses anciens salariés,
- à prendre à sa charge le prorata des congés payés dus au personnel avec les charges y afférentes pour la période courue au jour de l'entrée en jouissance.
- à garantir le Cessionnaire et à le relever 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.

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

Les Contrats en cours – Crédit-bail

Le Cédant déclare qu'il n'existe aucun contrat de location, de crédit-bail, de publicité, ou de gardiennage, en dehors des contrats passés avec les services du gaz de l'électricité et du téléphone.

Le Cédant fait son affaire personnelle de la résiliation des contrats et garantit le Cessionnaire de toute réclamation à cet égard.

En outre, le Cédant déclare qu'il n'a passé aucune commande ou marché méritant description, cette déclaration étant faite afin que le Cessionnaire ne soit ni inquiété ni recherché s'il survenait un conflit pour une cause antérieure aux présentes quant à l'exécution éventuelle de telle commande, marché et contrats.

Il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestation de services.

WD H.D

Matériel et état des installations

Le Cédant déclare qu'aucun élément composant le matériel et le mobilier du fonds de commerce n'a été emprunté, de quelque manière que ce soit, déposé par un tiers à titre onéreux ou gracieux.

Il déclare en particulier :

Que toutes les installations et matériels dudit fonds sont en bon état de fonctionnement, régulièrement entretenues et révisées en particulier les réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, téléphone, accès internet, ainsi que l'installation de chauffage.

Que ces installations peuvent ne pas ou ne plus répondre aux normes d'hygiène, de salubrité, de sécurité actuellement en vigueur.

Qu'il s'oblige à entretenir et conserver ce matériel, de telle sorte que lors du transfert de propriété du fonds de commerce, il soit en bon état de fonctionnement et s'oblige à indiquer au Cessionnaire lors de la régularisation de l'acte de cession, tous dysfonctionnements apparus ou toute mise hors service de ce matériel.

Qu'il n'a reçu aucune demande d'une quelconque administration, en particulier du service d'hygiène ou de la commission de sécurité du bailleur et/ou de tiers, lui enjoignant d'effectuer des travaux, de mettre des installations, agencement ou appareils en état de conformité aux normes d'hygiène, de salubrité, de sécurité ou autres, qui n'auraient été satisfaites à ce jour,

Qu'aucune visite des administrations compétentes, du bailleur et/ ou de tiers n'a eu lieu récemment laissant envisager la possibilité d'une semblable demande de mise aux normes,

Que ledit fonds de commerce répond aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (loi du 11 Février 2005).

Un rapport d'accessibilité est fourni au Cessionnaire avec une acceptation de la demande de dérogation délivrée par la ville de LEVALLOIS PERRET en date du 19 mai 2016 .

Logiciel de caisses sécurisé

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent avoir été informés par leur conseil des dispositions de l'article 88 de la loi 2015-1785 du 29 décembre 2015, loi de Finances pour 2016, relatives à l'obligation d'utiliser un logiciel de caisses sécurisé et certifié à compter du 1er janvier 2018.

Le Cessionnaire devra faire son affaire personnelle, pour être en conformité avec les nouvelles obligations précitées.

Sécurité

Le Cédant est informé que tout établissement destiné à recevoir du public doit détenir des appareils ou dispositifs d'extinction et d'alerte qui doivent être soigneusement entretenus et maintenus en permanence en bon état de fonctionnement.

Une attestation de dégraissage et de nettoyage des conduits d'extraction établie par un professionnel agréé en date du 24 décembre 2018.

Contentieux

Le Cédant déclare, concernant son fonds, qu'il n'existe actuellement aucune action administrative, commerciale, civile, pénale, publique ou privée en cours, tant en demande qu'en défense, et d'une manière générale aucun contentieux, ni saisie.

WD H.D

En tout état de cause, il fait son affaire de toutes les charges, contentieux et litiges, frais et accessoires, directs ou indirects, nés ou à naître, de son exploitation qui auront une origine antérieure à la date d'entrée en jouissance du Cessionnaire.

Amiante

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 et dans les textes subséquents relatifs à la réglementation sur l'amiante.

Le Cessionnaire dispense le Cédant de lui fournir un diagnostic relatif à l'amiante.

Plomb

Le fonds de commerce ne disposant pas de locaux à usage d'habitation, la réglementation relative au plomb n'est pas applicable.

Lutte contre les insectes xylophages

Chacune des parties reconnaît que le rédacteur des présentes les a informés des dispositions relatives à la lutte contre les termites issue de la loi n°99-741 du 8 juin 1999 faisant obligation pour l'occupant, quel qu'en soit son titre d'occupation, de déclarer à la mairie, la présence de termites dans l'immeuble. Le Cédant déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration et qu'il n'a pas décelé la présence de termites dans l'immeuble.

Il ne dispose pas de diagnostic relatif à la présence de termites ou autres xylophages dans les locaux.

Le Cessionnaire dispense le Cédant de lui fournir un diagnostic relatif à l'éventuelle présence d'insectes xylophages ou assimilés.

Conformité des installations (électricité et gaz)

Le Cédant fournit au Cessionnaire ce jour un rapport de vérification des installations électriques et de gaz établi par la société ALLIANCE DIAGNOSTIC en date du 19 décembre 2018.

Autres déclarations du Cédant

Le Cédant déclare en outre :

- qu'il est à jour dans le paiement de ses impôts directs et indirects, de ses cotisations sociales (URSSAF, Caisse de retraite etc.) et qu'aucun contrôle URSSAF ou du service des impôts n'est en cours, et qu'il n'existe aucun contentieux judiciaire avec l'une de ces administrations.
- avoir la libre disposition en propriété du fonds de commerce dont il s'agit et de tous les éléments le composant,
- qu'aucun des biens composant le fonds n'est saisi ni susceptible de l'être,
- ne pas être à ce jour l'objet de poursuites de quelque nature que ce soit concernant l'exploitation du fonds dont la vente fait l'objet de la présente cession et susceptibles d'entraver cette exploitation par le Cessionnaire et la jouissance paisible à laquelle il peut prétendre,

WD

H.D

- qu'en résumé, rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds et à la jouissance paisible de ce dernier par le Cessionnaire,
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, cessation de paiement,
- qu'il n'est pas actuellement et n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation de ses biens,
- qu'il n'a consenti aucune promesse de vente à ce jour qui serait en cours de validité.
- qu'il n'a jamais été poursuivi pour infraction à la police des mœurs ou au titre des délits prévus et punis par les articles 225-5 et 225-22 du Code pénal, et qu'aucun des délits visés par la loi du 31/12/1970 sur la toxicomanie n'a jamais été commis dans les lieux où est exploité le fonds,
- Il reconnaît avoir reçu toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes, notamment celles applicables aux cessions totales ou partielles d'entreprises.

4.2. Déclarations du Cessionnaire

Connaissance des Informations comptables

Le Cessionnaire déclare pour sa part avoir personnellement examiné à sa satisfaction les chiffres comptables du Cédant et avoir pu prendre connaissance des bilans et comptes de résultat dudit fonds se référant aux dernières années. Il a examiné par conséquent la réalité des recettes réalisées et des dépenses nécessaires au bon fonctionnement du fonds de commerce.

Il déclare avoir personnellement procédé à une analyse qu'il estime satisfaisante et exhaustive de la situation comptable préalable à sa décision d'acquérir. Il a ainsi préalablement aux présentes pu évaluer la capacité commerciale de l'affaire, ainsi que son potentiel de clientèle.

Connaissance du fonds cédé et de son mode d'exploitation

Le Cessionnaire déclare avoir examiné à sa convenance les locaux, les installations, équipements et matériel garnissant le fonds de commerce. En particulier, il reconnaît avoir fait fonctionner le matériel. Il a ainsi parfaite connaissance des lieux, extérieurement et intérieurement, avec leurs qualités et leurs défauts apparents, et se rendre par conséquent acquéreur en parfaite connaissance de cause.

Il a pris connaissance des conditions et caractéristiques d'exploitation du fonds, notamment jours et heures d'ouverture, type de clientèle, principaux fournisseurs, etc.

Il a pris connaissance des différents contrats de prestation, locations souscrites par le Cédant ainsi que le détail des fournitures de marchandises.

Connaissance des normes d'hygiène, de sécurité et de salubrité

Le Cessionnaire reconnaît être informé des dispositions réglementaires concernant la sécurité de l'établissement et notamment l'obligation de tenir un registre de sécurité de l'établissement en application de l'article R 123-51 du Code de la construction et de l'habitation et dans lequel doivent figurer « les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les attestations auxquelles celles-ci ont donné lieu », ce dossier regroupant les justificatifs concernant la vérification des extincteurs, des installations électriques et de gaz, ainsi que les travaux effectués sur ces installations.

WD H.D

Il reconnaît être informé que lorsque les locaux sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public, il doit, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant si besoin est, aux dispositions de l'article 44 du décret du 31 octobre 1973 et des textes subséquents, afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique.

Il reconnaît savoir qu'il pourra être amené à assurer des travaux de mise en conformité qui pourraient lui être notifiés postérieurement à la date d'effet de la vente et dont il supportera seul la charge.

Connaissance des normes d'accessibilité PMR

Le Cessionnaire déclare être informé par le rédacteur des présentes du fait que les établissements recevant du public (ERP) ne respectant pas au 1er Janvier 2015 les règles d'accessibilité aux personnes handicapées ont, en vertu de l'ordonnance du 25 Septembre 2014 (ayant modifiée la loi du 11 Février 2005), la possibilité de déposer un agenda d'accessibilité programmé (Ad/AP) avant le 25 Septembre 2015.

Connaissance de la formation à l'hygiène alimentaire en restauration

Le Cessionnaire déclare avoir été dûment informé de l'obligation de formation à l'hygiène alimentaire en restauration, découlant de la loi du 27 juillet 2010 relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche (LMAP) et plus particulièrement de l'article L.233-4 du code rural et de la pêche maritime qui prévoit une obligation de disposer d'un personnel formé dans le domaine de l'hygiène alimentaire au sein des établissements de restauration commerciale relevant des secteurs de la restauration traditionnelle, des cafétérias et autres libres-services et de la restauration de type rapide, à compter du 1er octobre 2012 (décret n°2011-731 du 24 juin 2011 relatif à l'obligation de formation en matière d'hygiène alimentaire de certains établissements de restauration commerciale).

Mutation de la licence restaurant

Le Cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance de l'obligation de formation nécessaire à la déclaration de mutation de la licence attachée au fonds de commerce résultant de l'article L 3332-1-1 du Code de la santé publique, issu de la Loi n° 2006-396 du 31 janvier 2006 et, en application de l'article 2 du Décret n°2007-911 du 15 mai 2007 pris pour l'application de l'article précité, il devra produire un permis d'exploitation aux services administratifs, ce dont il déclare faire son affaire personnelle.

Situation personnelle

Il n'est et n'a jamais été en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire ou de cessation des paiements, interdit bancaire, et plus généralement n'être frappé d'aucune incapacité d'exercer le commerce objet des présentes.

Il déclare, conformément à l'article 17 de l'arrêté du 24 septembre 1984 relatif au registre du commerce n'avoir fait l'objet d'aucune condamnation pénale ni d'aucune sanction civile ou administrative de nature à lui interdire de gérer d'administrer ou de diriger une personne morale ou d'exercer une activité commerciale.

Origines des fonds

Il déclare qu'il effectue le paiement du prix ainsi que les frais d'acquisition, au moyen d'un prêt bancaire et 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 soussigné de seconde part déclare avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviendront 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.

WD H.D

4.3. Déclarations communes

Les parties reconnaissent et déclarent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

Le Cédant déclare qu'il a transmis de bonne foi, toutes les informations qui lui ont semblé déterminantes pour le Cessionnaire et celui-ci reconnaît qu'il a pu poser toutes questions au Cédant et obtenir les réponses qu'il juge satisfaisantes.

Par conséquent les Parties reconnaissent chacune en ce qui la concerne, que préalablement à la signature des présentes elles ont échangé entre elles toutes les informations qu'elles ont jugé déterminantes pour le consentement de l'autre en application des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil.

Les parties déclarent et reconnaissent que l'ensemble des clauses du présent contrat ont fait l'objet de négociations de bonne foi qui ont conduit à des concessions réciproques et à un accord global et équilibré à la satisfaction de chacune des parties.

Préalablement aux présentes, elles ont pu notamment proposer des amendements aux conditions générales du présent acte.

En conséquence les parties reconnaissent que le présent contrat est un contrat de gré à gré au sens des dispositions l'article 1110 du Code Civil.

ARTICLE 5 : CHARGES ET CONDITIONS

La cession a lieu aux garanties et conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous les charges et conditions suivantes que les Parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter et à accomplir :

5.1. Concernant le Cédant

1. Il s'engage à mettre en œuvre tous les moyens pour assurer le transfert effectif au Cessionnaire du Fonds de Commerce.

A ce titre, le Cédant s'oblige à mettre le Cessionnaire au courant de tous les éléments en sa possession et relatifs à la bonne marche de l'exploitation du Fonds de Commerce, et à lui remettre l'ensemble des documents utiles relatifs à l'exploitation du Fonds de Commerce.

Le Cédant remet les clés, libère et fait libérer de tous objets encombrants non affectés à l'exploitation les locaux où est exploité le Fonds dont s'agit pour le jour de la prise de possession ainsi que ses annexes.

2. Jusqu'à la date de ce jour, le Cédant a fait toute diligence pour conserver intacte la clientèle attachée au Fonds de Commerce, objet des présentes.
3. Le Cédant garantit, dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les privilèges et nantissements éventuels grevant la clientèle attachée au Fonds de Commerce, objet de la présente cession, les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation ci-après mentionnés.
4. Le Cédant met à la disposition du Cessionnaire pendant trois (3) années à compter de la date d'entrée en jouissance ses trois derniers exercices comptables précédant la vente, conformément à l'article L. 141-2 du Code de commerce.

WD H.D

5. Il règlera tous les dépenses, contributions, taxes, impôts, frais et charges, de quelque nature qu'ils soient, nés de l'exploitation du Fonds de Commerce cédé jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire, quand bien même ces coûts seraient au nom du Cessionnaire.

En conséquence, le Cédant remboursera au Cessionnaire tous les coûts que celui-ci viendrait éventuellement à payer, ayant leur origine dans un fait antérieur à l'entrée en jouissance (jour de ladite entrée en jouissance inclus). Dans ce dernier cas, le Cédant disposera du droit de contester l'exigibilité desdits coûts directement auprès du créancier concerné.

6. A l'égard du Bailleur, sous réserve des dispositions impératives de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le Cédant restera garant du Cessionnaire à titre solidaire pour le paiement des loyers et l'exécution de ses conditions, pour la durée une durée de trois ans à compter de la cession. En cas de mise en œuvre de cette obligation de garantie solidaire, le Cédant disposera d'une action récursoire contre le Cessionnaire afin d'obtenir le remboursement des sommes ainsi versées au Bailleur, qui incombent en dernier lieu au Cessionnaire.
7. Le Cédant fera son affaire personnelle de la résiliation, à ses frais, de tous contrats de fournitures de marchandises ou prestations de services qui pourraient exister concernant le Fonds vendu, que le Cessionnaire ne reprend pas.
8. Il s'interdit d'acquérir, créer ou exploiter et de participer ou de s'intéresser directement ou indirectement, même comme commanditaire, associé, gérant, employé ou dirigeant dans l'exploitation d'un fonds de commerce semblable à celui cédé pendant un délai de **TROIS ANS** et dans un rayon de **500 METRES** à vol d'oiseau du fonds vendu, à peine de tous dommages et intérêts et dépens envers le Cessionnaire ou ses ayants droit et sans préjudice du droit pour le Cessionnaire ou ses ayants-droit de demander la fermeture du fonds de commerce exploité en infraction de la présente clause, et même, si bon leur semble, la résiliation de la vente intervenue.
9. Il supportera les frais de séquestre et les éventuels frais de mainlevée, de radiation des inscriptions, consignation et répartition du prix de ladite cession et de séquestre.
10. Il prêtera gratuitement sa collaboration au Cessionnaire, si ce dernier l'exige, pendant un délai de 30 jours avant et 15 jours après la prise de possession, sauf dispositions contraires des parties, pour lui faire connaître la clientèle, l'initier au commerce et aux habitudes de la maison, le présenter à tous fournisseurs, et ce, à peine de dommages et intérêts.

5.2. Concernant le Cessionnaire

1. Le Cessionnaire prend la clientèle cédée, avec tous les éléments en dépendant, dans l'état où le tout se trouvera le jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-dessous fixé, pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais fonctionnement ou vétusté des installations, dans la mesure où les déclarations faites au présent acte par le Cédant sont exactes.
2. Le Cessionnaire paiera tous les coûts de toute natures nés de l'exploitation du Fonds de Commerce cédé à compter du jour de son entrée en jouissance, quand bien même ces coûts seraient encore au nom du Cédant.

En conséquence, le Cessionnaire rembourse au Cédant tous coûts que celui-ci viendrait éventuellement à payer, ayant leur origine dans un fait postérieur au jour de l'entrée en jouissance.

Pour la cotisation foncière des entreprises (CFE) 2019, correspondant à la période postérieure à la cession, le Cessionnaire remboursera au Cédant, ce jour, la quote-part du montant de cette cotisation sur la base uniquement du montant annuel de l'année précédant la cession, calculée *prorata temporis*.

WD H.D

3. Le Cessionnaire rembourse directement entre les mains du Cédant le dépôt de garantie au titre du Bail qui lui est transféré.
4. Le Cessionnaire exécutera aux lieux et place du Cédant toutes les charges et conditions du bail sus énoncé. Notamment il paiera les loyers et les charges à leurs échéances exactes, fera son affaire personnelle de la remise des lieux en l'état où le Bailleur sera en droit de l'exiger, le tout de manière que le Cédant ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.
5. Il produit au Bailleur une attestation d'assurance aux termes d'une police d'assurances de caractéristiques au moins équivalentes et conformes aux spécifications du Bail, auprès de toute autre compagnie d'assurances représentée en France.
6. Il fait son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, de la continuation des abonnements individuels au gaz, à l'électricité, à l'eau.
7. A compter de l'entrée en jouissance, le Cessionnaire sera seul habilité à recevoir la correspondance adressée au nom du Cédant au lieu d'exploitation du Fonds et sera tenu de transmettre à ce dernier sa correspondance.
8. Il payera exactement le prix convenu ainsi que tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

ARTICLE 6 : PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **TROIS CENTS MILLE EUROS (300.000 €)**, se décomposant de la façon suivante :

- aux éléments incorporels, pour**280.000** euros
- aux éléments corporels (matériels et mobilier) pour.....**20.000** euros

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 l'évaluation des éléments pris isolément et notamment sans qu'il soit fait état de tous titres ou pièces (polices d'assurances ou autres) dans lesquels le matériel peut être évalué à une somme supérieure ou inférieure à celle portée aux présentes.

ARTICLE 7 : PAIEMENT DU PRIX

Lequel PRIX va être payé de la manière suivante :

Dès avant ce jour, le Cessionnaire a versé sur ces deniers propres une somme de **TRENTE MILLE EUROS (30.000 €)** remis entre les mains du Séquestre désigné ci-après.

Ce jour, par la banque CAISSE D'EPARGNE pour le compte du Cessionnaire la somme de **DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (275.000 €)** par un chèque de banque à l'ordre de la CARPA et remis au Séquestre désigné ci-après.

Le Cédant donne bonne et valable quittance au Cessionnaire de la somme totale de **TROIS CENTS MILLE EUROS (300.000 €)**.

Il est prévu que la restitution au Cessionnaire de la somme de **CINQ MILLE EUROS (5.000 euros)**.

WD H.D

ARTICLE 8 : Marchandises

Les Parties font leur affaire personnelle des marchandises restantes au jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire.

ARTICLE 9 : PUBLICITE – OPPOSITIONS - SEQUESTRE

Conformément aux dispositions de l'article L. 141-12 du Code de commerce, la présente vente du Fonds de Commerce sera publiée, dans les délais requis, à la diligence du Cessionnaire, dans un journal habilité à recevoir les annonces judiciaires et légales dans l'arrondissement ou le département dans lequel le Fonds est exploité et sous forme d'extrait ou d'avis au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC) qui devra, à peine de nullité de ce dernier, comporter les mentions prescrites par l'article L. 141-13 du même code.

Chacune des Parties aux présentes effectuera les formalités de publicité légale la concernant, les formalités d'inscription, complémentaire ou modificative, devant être effectuées dans les délais prévus par la loi.

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible et à la requête expresse des parties qui en font une condition absolue de la cession, le prix de cession étant immédiatement remis aux mains du Vendeur sera déposé auprès de la CARPA au nom du Soussigné de première part, sous la signature de Maître Olivier Lijie WANG, Avocat à la cour, 30 Place de la Nation, 75012 PARIS, qui en sera constitué séquestre et qui recevra les éventuelles oppositions.

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

Le séquestre sera déchargé de sa mission :

- soit par la remise du dépôt qu'il fera à la partie venderesse, si l'accomplissement des formalités légales ne révèle sur le fonds vendu ou les éléments le composant aucune inscription et si aucune opposition n'est faite sur le prix, ou en conservant les provisions nécessaires à l'obtention de toutes les mainlevées et certificats de radiation d'inscriptions devenus sans cause,
- soit par le paiement de la somme qu'il fera aux créanciers de la partie venderesse, suivant le rang et la qualité de sa créance et le versement du solde du dépôt à la partie venderesse, paiement des causes des inscriptions et en conservant les provisions nécessaires à l'obtention de toutes les mainlevées et certificats de radiation,
- soit, enfin, par le dépôt qu'il fera aux mains d'un séquestre judiciaire.

Aucun intérêt, fruit ou produit quelconque sur les sommes séquestrées ne seront dus au Soussigné de seconde part.

Conformément à l'article 201 du Code Général des Impôts, la partie venderesse devra, dans un délai de deux mois commençant à courir le jour de la publication de la cession dans un journal d'annonces légales, aviser Monsieur l'Inspecteur des Contributions Directes dont elle dépend de la cession, objet du présent acte, et effectuer en son bureau les déclarations prévues par la loi.

La partie venderesse se reconnaît parfaitement informée de la réglementation des plus-values professionnelles et reconnaît avoir été informée de son obligation de déposer une déclaration de cessation d'activité dans le délai de QUARANTE CINQ JOURS à compter de la publication de la vente.

En outre, la partie venderesse reconnaît être informée que, par l'effet des dispositions de l'article 1684 du Code Général des Impôts, le prix de cession demeurera indisponible pendant un délai expirant trois

WD H.D

mois après la déclaration visée au paragraphe précédent, si elle est faite dans le délai imparti, ou du dernier jour de ce délai à défaut de déclaration.

Les honoraires du séquestre sont à la charge du Cédant.

ARTICLE 10 : PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

Le Cessionnaire est propriétaire du fonds de commerce cédé et en a la pleine jouissance à compter du **18 Janvier 2019** par la prise de possession réelle et effective.

ARTICLE 11 : DROIT DE PREMPTION DE LA COMMUNE

Selon les dispositions de la loi n° 2007-1827 du 26 décembre 2007, parue au Journal officiel le 28 décembre 2007, les communes ont la possibilité de préempter sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux.

Par courrier en date du 21 Novembre 2018, la Mairie de Levallois a indiqué au rédacteur des présents que la cession de fonds de commerce de la présente n'est pas soumise au droit de préemption.

ARTICLE 12 : URBANISME

Une note d'urbanisme délivrée par la Mairie de Levallois en date du 20 Novembre 2018 est annexée aux présentes. Le Cessionnaire fera son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme ci-après annexées et de toutes les conséquences pouvant en résulter sans recours contre le Cédant et il décharge le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard.

ARTICLE 13 : INFORMATION DU BAILLEUR

Par courrier en date du 15 Janvier 2019, Marc-Olivier NAÏM Responsable de la société IVA IMMOBILIER, Bailleur, a indiqué au rédacteur des présentes :

« Cher Maître,

Nous agissons en qualité de gestionnaire des biens de la SCI NELAU et accusons bonne réception de votre courrier concernant la cession de fonds de commerce sis-référencée pour un local situé sis 113 Rue Jean Jaurès. — 92300 Levallois Perret,

Nous vous informons que le Propriétaire renonce à son droit de préférence et est d'accord sur le principe de cette cession conformément aux clauses du bail en particulier que le cédant reste garant et répondant solidaire du cessionnaire. Nous vous rappelons l'activité décrite dans le bail à savoir « Traiteur, sandwicherie, restauration », Nous vous rappelons que le loyer est exigible par trimestre et d'avance.

Il conviendra également à ce que le cédant envoie son attestation de vérification incendie et sécurité au Bailleur ou à son mandataire. Il conviendra également que le cédant informe le cessionnaire à ce qu'il s'engage à ne pas faire supporter au sol une charge supérieure à sa résistance. En cas de doute, cédant et/ou cessionnaire devront s'assurer de cette limite de charge auprès du Bailleur et/ou d'un bureau de contrôle. Il conviendra enfin que le cédant informe le cessionnaire que le cessionnaire fera son affaire personnelle à ses seuls frais exclusifs des mises aux normes ERP et PMR qui lui seraient réclamées ou imposées de tel sorte à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété sur le sujet.

Enfin, je vous informe que le locataire actuel reste devoir la somme de 10.735,30 € (ci-Joint détail de compte) correspondant aux 2/3 de quittance du 1^{er} trimestre appelé et du 3^{ème} appel / 4 de travaux ravalement. Le dépôt de garantie versé lors de l'entrée dans les lieux est de 10.000 €, les parties en

WD H.D

feront leur affaire personnelle. Il est rappelé que les échéances actualisées sont de 10.800 € par trimestre.

Il conviendra donc à ce que le cédant règle au préalable à toute cession sa dette locative.

Je vous confirme enfin que ni le Bailleur, ni nous-mêmes es qualité gestionnaire n'assisterons à la signature et vous dispensons de la signification de l'article 1690 du Code Civil mais il me serait agréable de recevoir un original de la cession par courrier recommandé sans frais.

Je vous prie d'agréer, Cher Maître, l'expression de mes sentiments les meilleurs. »

ARTICLE 14 : REMBOURSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE ET COMPTE PRORATA

14.1 : Dépôt de garantie :

Le Cessionnaire rembourse ce jour au Cédant la somme de DIX MILLE EUROS (10.000 €) HT et HC correspondant au dépôt de garantie.

DONT QUITTANCE

14.2 Règlement du prorata des loyers et charges du mois de Janvier 2019 :

Le Cessionnaire rembourse ce jour au Cédant la somme de MILLE SIX CENT VINGT CINQ EUROS ET QUATRE VINGT UN CENTIMES (1.625,81€) représentant le prorata du loyer et de la charge pour la période allant du 18 Janvier 2019 au 31 Janvier 2019.

DONT QUITTANCE

14.3 Règlement du prorata de la CFE 2019 :

Le Cessionnaire rembourse ce jour au Cédant la somme de 1.231,82 euros représentant le prorata de la CFE 2019 pour la période allant du 18 janvier au 31 décembre 2019. Il est précisé que le calcul est fait sur la base de CFE 2018.

DONT QUITTANCE

Par ce paiement, le Cédant s'engage à régler à l'intégralité de la CFE 2019 à son échéance sans recours contre le Cessionnaire.

ARTICLE 15 : ENREGISTREMENT, FRAIS & DROITS – HONORAIRES

Les droits d'enregistrement de la présente cession et les frais de publication de la future mutation au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC) seront à la charge du Cessionnaire.

Les frais et honoraires du Séquestre, les diligences et frais éventuels de radiation, d'inscription et de mainlevée des oppositions au paiement du prix de vente seront à la charge exclusive du Cédant.

Il est rappelé que les frais et honoraires des conseils de chaque Partie demeurent à sa charge.

Il est précisé que les frais d'enregistrement de l'acte de cession seront de **10.310 €**.

ARTICLE 16 : AFFIRMATION DE SINCERITE

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.

WD

M.D

Les Parties reconnaissent, en outre, avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de ces déclarations, et confirment que le présent acte n'est ni modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant un prix supérieur.

ARTICLE 17 : DECLARATIONS EN MATIERE DE TVA

La transmission de biens entrant dans le champ d'application de la TVA et non spécialement exonérés de cette taxe, résultant de la cession du Fonds de Commerce qui sera cédé, n'est pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée, en application de l'article 257 bis du Code général des impôts, ces biens étant compris dans une universalité.

En application de cette disposition, le Cessionnaire sera réputé continuer la personne du Cédant à raison de la soumission à la TVA des cessions ultérieures des biens en cause et, le cas échéant, des régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code général des impôts, telles qu'elles auraient été exigibles si le Cédant avait continué à utiliser ces biens.

Les Parties devront mentionner, en tant « *qu'autres opérations non imposables* », le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de TVA souscrite au titre du mois des présentes.

ARTICLE 18 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, élection de domicile est faite par chacune des Parties en leur domicile mentionné en-tête des présentes.

En outre, d'un commun accord entre les Parties, domicile est d'ores-et-déjà spécialement élu, pour la validité au fonds cédé et pour la correspondance des oppositions au cabinet *de Maître Olivier Lijie WANG, Avocat à la cour, sis 30 Place de la Nation 75012 PARIS.*

ARTICLE 19 : DECHARGE DE RESPONSABILITE

Les Parties reconnaissent, déclarent et attestent expressément :

- que les présentes ont été rédigées à leur demande et sur les indications par elles fournies ;
- que les conditions de la présente cession ont été librement discutées et traitées entre elles, en toute connaissance de cause, après l'étude personnelle de l'affaire, sans le concours ni l'intervention des rédacteurs des présentes ;
- que la lecture du présent acte leur a été faite avant la signature de celui-ci et qu'elles en ont chacune suivi la lecture et qu'un exemplaire leur a été remis ;
- qu'elles ont été invitées à poser toutes questions sur le texte et l'esprit de l'acte objet des présentes, à la suite desquelles les rédacteurs des présentes leur a communiqué tous éclaircissements, les renseignant ainsi pleinement sur la portée et les conséquences de leurs engagements ;
- vouloir par conséquent ratifier le présent acte en pleine connaissance de cause.

En conséquence de quoi les Parties donnent expressément et irrévocablement aux rédacteurs des présentes, décharge pure et simple, entière et définitive quant à sa mission.

ARTICLE 20 : LOI ET JURIDICTIONS

La Cession est régie par le droit français interne.

Toute contestation qui s'élèverait entre les Parties, relativement à l'existence, la validité, l'interprétation ou l'exécution des présentes seront portées devant le Tribunal de commerce du lieu d'exploitation du fonds de commerce cédé.

WD H.D

ARTICLE 21 : POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur des présentes pour accomplir toutes les formalités éventuellement requises à l'issue des présentes.

Fait à PARIS, le **17 Janvier 2019**
en Six (6) originaux.

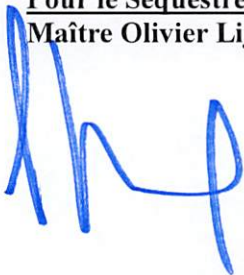
Pour le Cédant :
La Société « CHLOE »



Pour le Cessionnaire :
La Société « BH ALEX »



Pour le Séquestre :
Maître Olivier Lijie WANG



WD H.D