9 rue du Mont Thabor
75001 PARIS
Tél 01.53.01.81.81
Fax 01.53.01.81.80
contact@selarlmyt.com

N/Réf. :
YYT /HAN/14626/ACT
Liquidation Judiciaire Simplifiée du : 30/06/2025
SAS KIVI
229 rue Saint Denis
75002 PARIS

PARIS, le 18 juillet 2025

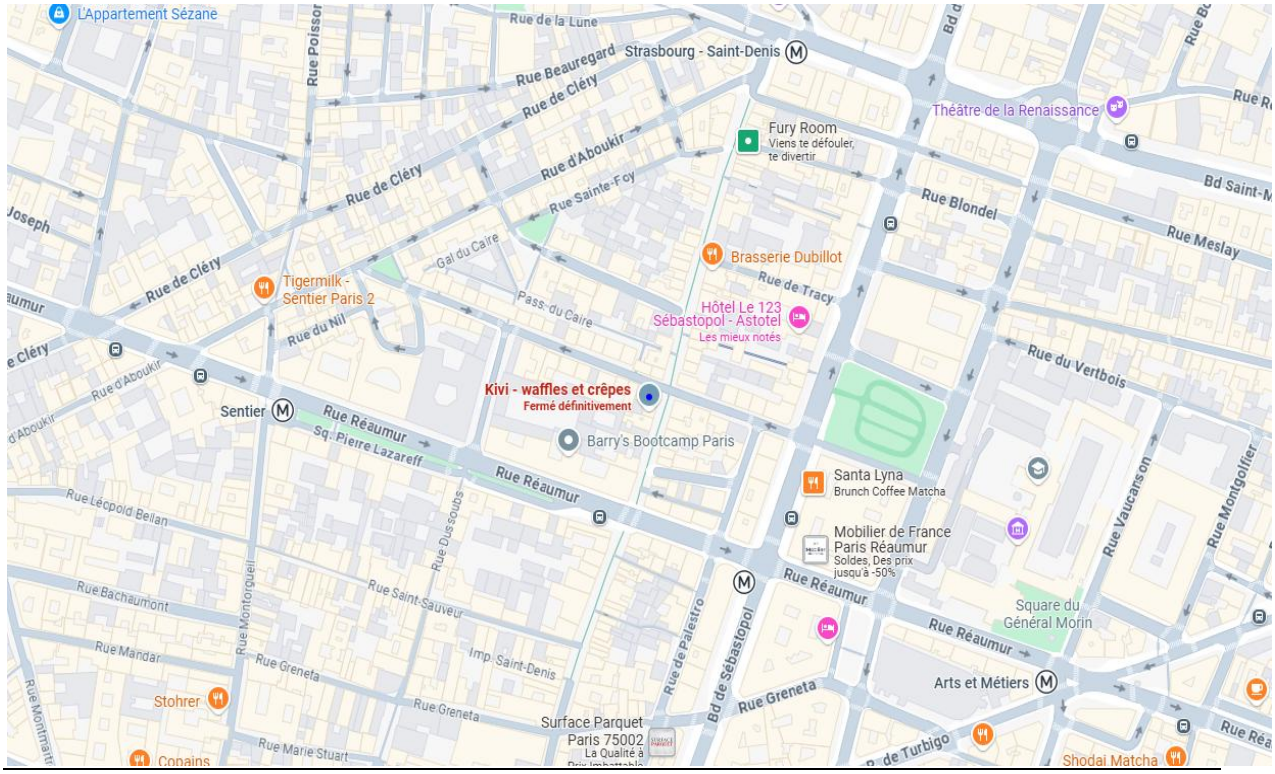
DOSSIER DE PRESENTATION
CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE

Par jugement en date du 30/06/2025, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la **SAS KIVI**, ayant pour activité restauration rapide sur place ou à emporter et pour siège social 229 rue Saint Denis 75002 PARIS.

Ce même jugement m'a désigné en qualité de liquidateur.

Conformément aux dispositions des articles L. 642-19, L. 642-22 et R. 641-30 du Code de commerce, il a été décidé de procéder à la cession de l'actif suivant :

Fonds de commerce
de SAS KIVI,
Sis 229 rue Saint Denis 75002 PARIS



LE PRESENT DOCUMENT A ETE ETABLI AU VU DES ELEMENTS ET INFORMATIONS REÇUS A CE JOUR SANS QUE LE REDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITE ET SANS QUE LA RESPONSABILITE DU LIQUIDATEUR PUISSE ETRE ENGAGEE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ELEMENTS QUI LUI ONT ETE FOURNIS

▪ Activité exercée : restauration rapide sur place ou à emporter.

▪ description du lieu d'exploitation : Au rez-de-chaussée, une boutique sur rue.
Droit à l'usage du WC commun du troisième étage.

▪ Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

- Eléments incorporels :

Droit au bail des locaux situés 229 rue Saint Denis 75002 PARIS

Description : Au rez-de-chaussée, une boutique sur rue.
Droit à l'usage du WC commun du troisième étage.

Contrat : bail commercial.

Activité : restauration rapide sur place ou à emporter.

Loyers : environ 8 700 € par trimestre.

Dépôt de garantie : trois mois de loyer.

LES ACQUEREURS POTENTIELS SONT EXPRESSEMENT INVITES A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT LES EVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITE, AGREMENT, PREEMPTION ET DE CAUTION.

L'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours, voire d'un éventuel renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

La clientèle et l'achalandage

- Eléments corporels :

Le matériel et agencements garnissant les locaux.

L'acquéreur prendra les actifs en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité au regard de la réglementation applicable en cours.

▪ **Avertissement :**

- Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.

Il ne peut être utilisé à d'autre fin que la préparation et la présentation d'un projet de reprise, ni communiqué à quelque tiers que ce soit sans autorisation préalable du mandataire judiciaire.

La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été ou lui seraient communiqués ultérieurement.

Seul le destinataire et ses conseils sont autorisés à prendre connaissance de ce document.

- Information des candidats repreneurs

L'information contenue dans ce document est sélective et sera éventuellement sujette à actualisation, modification ou complément. Par conséquent, cette information n'est pas exhaustive et n'a pas la prétention de rassembler tous les renseignements qu'un acquéreur potentiel pourrait désirer recevoir.

Tout acquéreur potentiel doit donc réaliser ses propres investigations, afin de former son propre jugement, sur l'information contenue dans ce document et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes prévu par la loi 2005-882 du 02 août 2005 et son décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007.

Il s'applique aux fonds de commerce et artisanaux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibération motivée du conseil municipal.

Sous réserve pour la commune d'avoir délimité sur son territoire un tel périmètre, elle dispose de 30 jours à compter de l'ordonnance pour notifier par LRAR sa décision de substituer à l'acquéreur.

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

*** Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leurs mandats ainsi que leur carte professionnelle et ne seront pas autorisés à faire de l'affichage sur les lieux.**

Tout actif peut être consulté librement sur le site www.selarlmyt.com rubrique Actif et sur le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires (www.cnajmj.fr), portail Actifs.

***Le montant des honoraires de toute nature et commissions d'agence(s), ou d'apporteurs d'affaires et leur(s) bénéficiaire(s) devra figurer dans la « déclaration d'indépendance et de sincérité du prix ».**

* * *

POUR ETRE RECEVABLES, LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT ETRE CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

I) Contenu de l'offre

1) L'offre de reprise

➢ Périmètre de la reprise

L'offre doit indiquer les éléments corporels et/ou incorporels repris. En cas de reprise de plusieurs actifs, le repreneur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.

➢ Une offre ferme et définitive

L'offre doit être ferme et définitive, en ce sens qu'elle ne peut être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre, de nature à faire obstacle à la réalisation de la cession.

➢ Les revendications

Nous attirons votre attention sur le fait que des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les 3 mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. par application de l'article L.624-9 du Code de commerce.

Dès lors, tout actif soumis à revendication est exclu du périmètre de reprise.

2) Précisions sur le candidat à la reprise

➢ Personne physique

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- Nom
- Prénoms
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Lieu de résidence

Une photocopie de la carte d'identité devra être jointe à l'offre de reprise.

➢ Personne morale

La société se portant acquéreur devra fournir des informations quant à sa structure :

- Composition du capital social
- Principaux actionnaires / associés
- Activité
- Chiffre d'affaires
- Résultats

Les statuts et un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre.

Si la société est en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

Le repreneur devra de manière synthétique présenter son projet économique rattaché à l'achat du fonds de commerce.

➢ Déclaration d'indépendance et de conformité à l'article L642-3 du Code de commerce

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

3) Le prix

➢ Il doit être déterminé

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euros** ferme et définitif proposé par le repreneur.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

En sus du prix, l'acheteur prendra à sa charge le remboursement ou la reconstitution du dépôt de garantie, les droits, les frais et honoraires afférents à la cession en ce compris les frais de rédaction de l'acte de cession, ainsi que le cout de la procédure de purge des inscriptions existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

➢ Ventilation du prix entre les éléments repris

La décomposition du prix entre les éléments corporels, incorporels et le stock doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

➢ Garantie

Un chèque de banque libellé à l'ordre de la **SELARL MONTRAVERS YANG-TING** devra obligatoirement être joint à l'offre :

- couvrant l'intégralité du prix proposé, si celui-ci est inférieur ou égale à 100 000 euros,
- couvrant 50% du prix proposé, si celui-ci est supérieur à 100 000 euros, le solde devant être payé avant toute remise des clés des locaux.

Les chèques remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'Exposant(e) et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès signature de l'ordonnance du juge-commissaire.

4) Les attestations à joindre impérativement au dossier

➢ La déclaration d'indépendance et de sincérité de prix,
➢ La déclaration d'origine des fonds.

II) Les étapes de la procédure

1) Le dépôt de l'offre

Toute proposition d'acquisition devra être déposée préalablement sous pli cacheté en l'Etude de Maître Stéphane VAN KEMMEL, Huissier de justice au Tribunal des activités économiques de Paris 1 quai de Corse 75004 PARIS **avant le 03/09/2025 à 17h00.**

Par ailleurs, il y a lieu d'indiquer sur l'enveloppe destinée à l'Huissier, le nom de la liquidation judiciaire concernée

Si l'offre est acheminée par voie postale, elle devra être mise sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « remise d'offre de reprise de fonds de commerce dépendant de la liquidation judiciaire de ***SAS KIVI***.

Cette offre doit avoir été réceptionné par l'huissier avant le 03/09/2025 à 17h00.

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera irrecevable.

2) Audience de l'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu **le 04/09/2025 à 15h00,** au Tribunal des activités économiques de Paris, 1 quai de Corse 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1er étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du juge commissaire et de l'huissier désigné qui en dressera un procès-verbal.

Lors de cette audience, le juge-commissaire pourra entendre les candidats acquéreurs dont la présence physique est souhaitée, ainsi que le cas échéant le(s) dirigeant(s) et bailleur(s).

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure et de la sauvegarde de l'emploi. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra faire arrêter de nouvelles modalités de cession.

Quelles que soient la forme et les modalités de l'offre, aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt et ce jusqu'à l'aboutissement de la procédure, à savoir le prononcé de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.

Dans le cas d'une deuxième audience d'ouverture de plis, les offres ne pourront être inférieures à celles déposées lors de la première audience.

3) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de la signature de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire autorisant la cession, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

La remise des clés au cessionnaire désigné est subordonnée aux conditions suivantes :
-consignation de la totalité du prix offert ;
-présentation d'un certificat d'assurance des locaux ;
-consignation du dépôt de garantie du bail.

En cas de recours contre l'ordonnance du juge-commissaire, le cessionnaire aura l'engagement de supporter les loyers dans le cadre de l'exécution provisoire, sauf à ce qu'une décision statue en sens contradictoire.

Ces conditions essentielles doivent être reconnues comme expressément acceptées dans l'offre de reprise.

4) Rédaction d'acte

Dans un souci d'efficacité, l'acte sera établi par le conseil choisi par le liquidateur, l'acquéreur pouvant également se faire assister de son propre conseil.

Pour mémoire, les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

III) Visite de locaux

La visite des locaux est fixée au : vendredi 1er août à 10h30.

Yohann YANG-TING

DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE DU PRIX

DECLARATION A ANNEXER A L'OFFRE D'ACQUISITION
(UNE PAR OFFRE SI LE CANDIDAT FAIT PLUSIEURS OFFRES)

Je soussigné .....

.....

Agissant en qualité de .....

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession, le prix offert étant stipulé net vendeur.

Déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses et conditions du cahier des charges, et les accepte sans réserve.

Déclare avoir connaissance tant de l'état des actifs et des locaux au regard de la réglementation applicable en cours que de la situation locative et m'engage expressément à en faire mon affaire personnelle, notamment à quant à un éventuel renouvellement du contrat de bail.

Accepte que dans un souci d'efficacité, l'acte de cession sera établi par le conseil choisi par le liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister de son propre conseil, étant précisé que l'intégralité des frais de rédaction de l'acte est à la charge de l'acquéreur.

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SAS KIVI, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élèvent à la somme de
€uros et que leurs bénéficiaires sont :

Je déclare en outre avoir pris connaissance de **l'article L.642-3 du Code de commerce**, lequel dispose :

> *« Ni le débiteur, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens dépendant de la liquidation, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société*
>
> *Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le Tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs. Dans les autres cas, le Tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.*
>
> *Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci ».*

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

Fait à
Le
Signature

DECLARATION D'ORGINE DES FONDS

Document confidentiel

Joindre obligatoirement les justificatifs pour tout versement supérieur ou égal à 150 000 €

La SELARL MONTRAVERS YANG TING se réserve également la possibilité de demander les justificatifs dans le cadre du dispositif de lutte contre le blanchiment et de financement du terrorisme

Conformément à l'arrêté du 2 septembre 2009 pris en application de l'article R 561-12 du Code Monétaire et Financier et définissant les éléments d'information liés à la connaissance du client et de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

« Les éléments d'information susceptibles d'être recueilli pendant toute la durée de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et financement du terrorisme peuvent être : 1° […] Au titre de la connaissance de la relation d'affaires :

Le montant de la nature des opérations envisagées

La provenance des fonds

La justification économique déclarée par le client […] »

Joindre impérativement une photocopie de la carte d'identité ou du justificatif d'identité

Date du versement : ……. Montant du versement : …….

Civilité : □ Madame □ Monsieur

Nom : ……. Prénom : ……. Nom de Jeune fille : ……...

Profession : …… Nationalité : …….

Origine des fonds	Montant (€)
Retraits provenant de placements (livrets, actions…)	
Vente immobilière (maison, terrain…)	
Succession ou donation	
Revenus professionnels (rémunération, prime, dividende)	
Cession d'actifs professionnels (véhicules, œuvres d'arts…)	
Autres :	
TOTAL	

Objectif du versement

□ Acquérir un actif de la procédure □ Acquitter une dette de la procédure □ Remboursement mon passif dans la procédure □ Autre	□ Participer au règlement du passif de : ……. Lien de parenté : …….. Motif : …….

- **Je certifie sur l'honneur que les sommes qui sont ou seront versées pour les raisons exposées ci-dessus n'ont pas d'origine délictueuse** au sens de la réglementation relative au blanchiment des capitaux (Code Monétaire et Financier, articles L 561-1 et suivants)

- **Je déclare être pleinement informé(e) que la SELARL MONTRAVERS YANG TING a des obligations légales et règlementaires de déclaration de soupçons de blanchiment à Tracfin.**

- **Je certifie sur l'honneur que les renseignements figurant sur la présente « déclaration d'origine des fonds » sont exacts et conformes à la réalité**

Fait à …….. **Le …../……/……** **Signature :** **…….**

ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

229 rue Saint Denis – 75002 PARIS

Cadre réservé à l'enregistrement :

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-HYACINTHE
Le 07/03/2024 Dossier 2024 00008346, référence 7544P61 2024 A 02438
Enregistrement : 960 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Neuf cent soixante Euros
Montant reçu : Neuf cent soixante Euros

Entre :

(CEDANT)

Et :

(CESSIONNAIRE)

LE 29 FEVRIER 2024

SV

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1.

Ci-après dénommée le « **CEDANT** »

DE PREMIERE PART

2.

Ci-après dénommée le « **CESSIONNAIRE** »

DE SECONDE PART

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE sont, ci-après, désignés ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

SV LA

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION ..... - 4 -
ARTICLE 2. DECLARATION DU CEDANT ..... - 5 -
ARTICLE 3. DECLARATIONS DU CESSIONNAIRE ..... - 21 -
ARTICLE 4. PROPRIETE – JOUISSANCE ..... - 23 -
ARTICLE 5. CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE ..... - 23 -
ARTICLE 6. PRIX DE CESSION ET MODALITES DE PAIEMENT ..... - 26 -
ARTICLE 7. REMBOURSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE ET PRORATA ..... - 27 -
ARTICLE 8. MARCHANDISES ..... - 27 -
ARTICLE 9. SEQUESTRE ..... - 27 -
ARTICLE 10. COMPTE PRORATA ..... - 29 -
ARTICLE 11. INTERNET ..... - 29 -
ARTICLE 12. NEGOCIATION ..... - 30 -
ARTICLE 13. FORMALITES – ENREGISTREMENT – FRAIS – INDEMNITE ..... - 30 -
ARTICLE 14. INFORMATION DU CEDANT ..... - 30 -
ARTICLE 15. AFFIRMATION DE SINCERITE ..... - 31 -
ARTICLE 16. ORIGINE DES FONDS ..... - 31 -
ARTICLE 17. DECHARGE DU REDACTEUR ..... - 31 -
ARTICLE 18. ATTRIBUTION DE COMPETENCE ..... - 31 -
ARTICLE 19. ELECTION DE DOMICILE – OPPOSITIONS ..... - 31 -
ARTICLE 21. LISTE DES ANNEXES ..... - 32 -

SV

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

A. Le CEDANT est propriétaire d'un fonds de commerce de RESTAURATION RAPIDE SUR PLACE ET A EMPORTEF , exploité à PARIS (75002) 229 rue Saint Denis, pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro – Code NAF 56.10C « Restauration de type rapide », dont il a la libre disposition et qu'il souhaite aujourd'hui céder.

B. 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.

C. 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.

D. Préalablement aux présentes, il a été conclu entre les Parties par acte sous-seing privé en date du 11 décembre 2023, une promesse synallagmatique de vente de fonds de commerce sous conditions suspensives. Les conditions suspensives étant réalisées dans leur ensemble à ce jour, les Parties se sont rapprochées pour réitérer la cession du Fonds de Commerce ci-dessus désigné, dans les termes et conditions définis au présent acte.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

Par les présentes, le CEDANT, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, cède et transporte au CESSIONNAIRE, qui accepte par l'intermédiaire de son représentant, le fonds de commerce dont la désignation suit :

1.1. Cession de Fonds de Commerce

Le CEDANT cède un fonds de commerce de de **RESTAURATION RAPIDE SUR PLACE ET A EMPORTER**, connu sous l'enseigne », exploité à PARIS (75002) 229 rue Saint Denis, pour lequel le PROMETTANT est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le avec pour identifiant (– Code NAF 56.10C (le « **Fonds de Commerce** » ou le « **Fonds** »).

1.2. Désignation du Fonds de Commerce

Ce Fonds de Commerce comprend :

1) Le nom commercial, l'enseigne, la clientèle et l'achalandage qui y sont attachés ;

2) Le droit pour le temps en restant à courir du droit au bail ci-après énoncé, ainsi que le droit à son renouvellement ;

3) Le droit à la poursuite des abonnements des services collectifs, l'eau et l'électricité ;

4) Les objets mobiliers, le matériel, agencements, installations, instruments servant à son exploitation et dont un inventaire dressé contradictoirement par les Parties est annexé en copie aux présentes ;

5) Le bénéfice de la licence RESTAURANT qui y est attachée, délivrée au nom du PROMETTANT, étant précisé que le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de l'obtention d'une licence Restaurant à son nom, celle-ci n'étant pas cessible et devant faire l'objet d'une déclaration préalable d'ouverture.

SV CL

➔ Il est précisé que les marchandises éventuellement présentes dans le Fonds de Commerce à ce jour ne seront pas cédées.

Tel que ledit Fonds de Commerce existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et accessoires, sans exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample description, le CESSIONNAIRE déclarant connaître suffisamment ledit Fonds de Commerce pour l'avoir vu et visité en vue de la réalisation des présentes et connaître ses agencements, installations, mobiliers et matériels d'exploitation.

ARTICLE 2. DECLARATION DU CEDANT

1. Sur l'origine de propriété

Le Fonds de Commerce, objet des présentes, appartient au CEDANT pour l'avoir créée par la prise à bail des locaux tel que cela ressort de son extrait Kbis.

Le CESSIONNAIRE reconnait avoir été informé de façon suffisante de l'origine de propriété du Fonds de Commerce, objet des présentes, et déclare dispenser le rédacteur de l'acte de plus amples recherches à ce sujet.

2. Sur le droit au bail

2.1. Enonciation du bail et identité du propriétaire

Le bail 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 23 décembre 2022 à la société aux droits de laquelle intervient aujourd'hui le CEDANT par :

-

2.2. Durée du bail

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de DOUZE (12) ANS, à compter du **23 décembre 2022** pour venir à échéance le **22 décembre 2034**.

Le Preneur a la faculté de mettre fin au bail à l'expiration d'une période triennale, sous réserve d'en avertir le bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

2.3. Désignation des locaux

Le bail actuellement en vigueur porte sur les locaux commerciaux dont la désignation suit :

« Dans un Ensemble Immobilier situé à PARIS 2ème Arrondissement, 229 rue Saint-Denis,

***1.1.** L'Ensemble Immobilier est Cadastré :*

Sect.	*Numéro*	*Lieudit*	*Contenance*		
			ha	*a*	*ca*
AN	*96*	*229 rue Saint Denis*		*01*	*25*

***1.2.** Désignation des locaux telle qu'elle résulte du Règlement de Copropriété :*

- *Lot numéro trois (3) :*

SV CR

Au rez-de-chaussée à droite de l'entrée commune : une boutique sur rue.

Droit à l'usage du water-closet commun du troisième étage.

Et les quarante/ mille huitièmes (40/1008èmes) des parties communes générales.

2.4. Destination du bail

Les lieux loués sont destinés à l'usage de commerce de : **RESTAURATION RAPIDE SUR PLACE ET A EMPORTER.**

Il est précisé ce qui suit :

« *Extraction :*

Pour une parfaite information, le Bailleur précise au Preneur que le local est équipé d'un conduit d'extraction de fumée.

Le Bailleur ne garantit en aucun cas la conformité des équipements et installations en place.

Le Preneur, professionnel averti déclara avoir parfaite connaissance de cette situation et déclare en faire son affaire personnelle, à ses risques et frais, sans recours contre le Bailleur.»

2.5. Loyers et charges

Ce bail a été consenti et accepté moyennant un loyer principal, ANNUEL, hors charges et hors taxes, d'un montant de **VINGT-CINQ MILLE DEUX CENTS EUROS (25.200 €)** payable trimestriellement à échoir.

A titre exceptionnel, personnel et non cessible, le Bailleur consent au Preneur les allégements de loyers suivants :

Années	Loyer annuel de base	Allègement de loyer HT HC	Loyer HT HC après Allègement de loyer
Du 23/12/2022 au 22/12/2023	25.200 € HT/HC	**2.400 €**	**22.800 € HT/HC**
Du 23/12/2023 au 22/12/2024	25.200 € HT/HC + indexation	**1.200 €**	**24.000 € HT/HC + indexation**
A compter de 23/12/2024	25.200 € HT/HC + indexation	**0 €**	**25.200 € HT/HC + indexation**

La provision TRIMESTRIELLE pour charges a été fixé à la somme de 350 €, la première année.

2.6. Dépôt de garantie

A la conclusion du bail, il a été versé un dépôt de garantie d'un montant de **SIX MILLE TROIS CENTS EUROS (6.300 €)** correspondant à trois mois de loyer en principal.

2.7. Clause d'indexation et révision du loyer

Le loyer sera indexé annuellement en fonction de la variation de l'indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE au Journal Officiel. Cette indexation interviendra pour la première fois à la date anniversaire de prise d'effet du bail et les aimées suivantes à la même date anniversaire de prise d'effet du bail.

SV

La première indexation se fera en prenant :

- pour base le loyer contractuel, soit la somme de 25.200,00 €
- pour indice de référence, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail,
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations suivantes se feront en prenant :

- pour indice de référence l'indice de comparaison de la précédente indexation, et pour indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante.

2.8. Loyer, provision pour charges et dépôt de garantie actuels

Au vu du dernier avis d'échéance, les montants ont été actualisés comme suit :

Loyer trimestriel HT/HC	6.676,11 €
Provision trimestrielle pour charges	420 €
Dépôt de Garantie	6.676,11 €

2.9. Cessibilité du droit au bail – Sous-location - location-gérance

Il est ici rappelé les articles du bail concernant la cession, la domiciliation, la sous-location, ou la location-gérance :

« Article 12 EXPLOITATION – LOCATION-GERANCE – SOUS LOCATION – CESSION – NANTISSEMENT

12.1. Exploitation – Location-gérance

Le Preneur devra exploiter personnellement l'ensemble immobilier loué et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

Il ne pourra donner son fonds de concurrence en location-gérance.

12.2. Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle de l'ensemble des locaux est interdite.

12.3. Cession

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

La cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de l'intégralité du fonds de commerce devra comprendre l'intégralité des activités telles qu'elles résultent de la destination du bail ci-dessus, l'ensemble de ces activités constituant un tout indivisible.

L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et l'exécution de toute

SV CR

clause du présent bail jusqu'à la date la plus tardive des deux dates suivantes : (i) date d'expiration du bail, ou (ii) à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date de la cession.

En outre tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et au titre de l'exécution de toutes clauses du présent bail jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date d'effet de la cession pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet de la cession, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédés leur droit.

De même, l'acte devra contenir une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, et ce, pendant toute la durée du bail.

Par dérogation à l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai de 3 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu du caractère réputé non écrit de cette clause de solidarité à l'égard du débiteur, de l'administrateur ou du mandataire liquidateur remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer payé. Cette garantie bancaire sera consentie au Bailleur pendant toute la durée du bail à compter de la date de cession.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession, au moins quinze jours à l'avance.

Un exemplaire original enregistré de cet acte lui sera remis sans frais dans le mois de sa signature, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1324 du Code civil.

Lors de la cession du fonds de commerce un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire à la date de prise de possession des Locaux Loués par ce dernier.

A cet effet, le cédant convoquera le Bailleur et le cessionnaire à participer à l'établissement de cet état des lieux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins quinze jours à l'avance.

Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le cédant.

L'établissement de cet état des lieux ne modifiera nullement les droits dont disposera le Bailleur quant à la remise en état des Locaux Loués, le cessionnaire étant à cet égard solidaire du cédant au titre des dégradations commises par ce dernier alors qu'il occupait les Locaux Loués ; les droits du cessionnaire étant pour le surplus réservés à l'égard du cédant.

A cet égard, il est précisé que l'état des lieux de cession réalisé aux seules fins d'informer le cessionnaire de l'état des locaux loués ne sera pas opposable au Bailleur.

L'acte de cession devra comporter comme condition de validité de la cession, une clause selon laquelle le cessionnaire reconnait avoir reçu une copie de l'état des lieux visée à l'article 3.1 du présent bail et s'engage à restituer lors de son départ les Locaux Loués conformément à cet état des lieux sans prise en considération de l'état des lieux de cession.

La cession du présent bail devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé rédigé par un juriste professionnel.

Les conditions de la cession et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : apport,

SV LA

cession judiciaire, cession onéreuse, ou gratuite, cession de fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

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

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit.

12.4. Droit de préemption du Bailleur en cas de cession

En cas de cession et après éventuelle purge du droit de préemption de la commune en application des articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption. Le Preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception son projet définitif d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, et, d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour sa signature.

La réalisation de cette cession ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au Bailleur, en même temps que la notification, à peine de nullité de la cession, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et notamment les contrats de travail, ainsi que sur la personnalité des co-contractants.

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

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai d'un mois pour exercer le droit de préemption dans les conditions prévues au présent article.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y seront contenues. Dès lors que le Bailleur aura manifesté son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du Bailleur.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de procédure civile.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

12.5. Nantissement

Tout nantissement consenti par le Preneur sur le fonds exploité dans les lieux loués devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai du mois à compter de son inscription. »

SV LC

2.10. Autres charges et conditions

Le CESSIONNAIRE déclare avoir pu prendre connaissance de l'ensemble des conditions et charges du bail par la remise d'une copie qui lui a été faite dès avant ce jour et dispense expressément le rédacteur d'en faire ici une plus ample désignation, à l'exception de celles-ci-dessous :

« 7.5. Loyer de renouvellement

Par dérogation aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce, le loyer de renouvellement sera fixé à la valeur locative, les parties entendent expressément et irrévocablement déroger aux règles relatives au plafonnement du loyer lors du renouvellement.

En outre le présent bail ayant été consenti en fonction du prix du marché libre, il est expressément convenu entre les parties, que pour la détermination de la valeur locative de renouvellement, celles-ci entendent ne prendre en considération que les références de marché, c'est-à-dire les prix librement débattus entre Bailleurs et locataires, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, en intégrant les prix de cession et les droits aux baux versés, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux dont le loyer a été fixé originairement au prix du marché libre, pour des locaux situés dans le voisinage, au titre des trois dernières années précédant le renouvellement du Bail.

Enfin, et en tant que de besoin, les Parties entendent renoncer aux dispositions de l'article L.145-34 du Code de commerce dans sa rédaction résultant de l'article 11 1° de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 instituant une mesure de lissage dans l'hypothèse d'un renouvellement déplafonné du Bail, de sorte qu'à la date d'effet du renouvellement du Bail le loyer sera fixé à la pleine valeur locative de marché.

Article 8 DEPOT DE GARANTIE

[...]

8.2. Il est expressément convenu que dans le cas où par l'effet de l'indexation, le loyer tel que stipulé ci-dessus, serait augmenté ou diminué, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera également augmentée ou diminuée dans la même proportion.

En tout état de cause, le dépôt de garantie ne pourra être inférieur au quart du loyer Hors Taxes effectivement exigible au cours de l'année en cours.

Le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de bail, sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande du Bailleur le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à un terme de loyer Hors Taxes.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2333 et suivants du Code civil.

En cas de cession du fonds de commerce ou de cession du droit au bail dûment autorisé, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant.

Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du bail.

SV CL

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie.

En outre, dans l'hypothèse où la compensation prévue ci-dessus serait intervenue, le Preneur devra reconstituer auprès du Bailleur le montant du dépôt de garantie prévue à l'article 8.1., dans son intégralité et sans délais

En cas de cession du fonds de commerce dans le cadre d'une procédure collective, le cessionnaire devra impérativement reconstituer auprès du Bailleur le montant du dépôt de garantie prévue à l'article 8.1., dans son intégralité et sans délais, dans la mesure où une partie des sommes correspondant à ce dépôt de garantie aurait fait l'objet de la compensation prévue au premier alinéa du présent article.

8.5 En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le Preneur de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

8.6 Cette somme sera rendue au Preneur en fin de location après remise des clefs, paiement de tous les loyers et charges, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Lors du départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur.

ARTICLE 9 GARANTIE DE SOLVABILITE

A titre de garantie complémentaire et pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre des présentes, le Preneur devra verser au Bailleur au jour de la signature des présentes une garantie de solvabilité représentant trois mois de loyer Hors Taxes, soit ***SIX MILLE TROIS CENTS EUROS (6.300,00 €), en sus du dépôt de garantie ci-dessus****.*

D'un commun accord, les parties conviennent que cette garantie de solvabilité ne sera jamais productive d'intérêts au profit du Preneur.

La garantie devra être renouvelée dans les mêmes termes à l'occasion des renouvellements successifs du Bail.

Cette somme sera rendue au Preneur en fin de location après remise des clefs, paiement de tous les loyers et charges, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Lors du départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, la garantie de solvabilité s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur. »

2.11. Droit de préemption urbain communal

Les articles L. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme soumettent au droit de préemption communal les cessions de fonds artisanaux et de commerce dans les conditions suivantes :

SV CR

Le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption institué par le présent chapitre les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

À l'intérieur de ce périmètre, sont également soumises au droit de préemption visé à l'alinéa précédent les aliénations à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Chaque aliénation à titre onéreux est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précise le prix, l'activité du CESSIONNAIRE pressenti, le nombre de salariés du cédant, la nature de leur contrat de travail et les conditions de la cession. Elle comporte également le bail commercial, le cas échéant, et précise le chiffre d'affaires lorsque la cession porte sur un bail commercial ou un fonds artisanal ou commercial.

Le droit de préemption est exercé selon les modalités prévues par les articles L. 213-4 à L. 213-7. Le silence du titulaire du droit de préemption pendant le délai de deux mois à compter de la réception de cette déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le cédant peut alors réaliser la vente au prix et conditions figurant dans sa déclaration.

Le décret d'application permettant l'exercice dudit droit a été publié le 26 décembre 2007 sous le numéro 2007-18247.

Conformément aux informations recueillies le 13 février 2024 sur le site internet de la Mairie de Paris, le Conseil Municipal n'ayant pas encore délimité de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, les transactions concernant les fonds de commerce peuvent s'effectuer sans déclaration préalable du cédant auprès des services de la Mairie de Paris dans la mesure où l'ensemble des conditions nécessaires à l'application de la loi à la mise en œuvre du droit de préemption urbain ne sont pas toutes réunies.

A noter

Le défaut de déclaration d'intention d'aliéner à la commune pour un bien soumis au droit de préemption peut entraîner la nullité de la vente pendant 5 ans à compter de la signature de l'acte authentique.
Il n'est pas possible de savoir à l'avance si la Ville de Paris va préempter un bien avant le dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner par le vendeur.
Le conseil de Paris n'a pas entendu la possibilité de préempter des fonds de commerce ou des baux [illegible] du code de l'urbanisme.

En conséquence, il n'y a pas à Paris de préemption de commerce ou de baux commerciaux par les services de la Ville.

2.12. Information et intervention du bailleur

Par courrier en date du 4 janvier 2024, bailleur des locaux a été informée de la cession.

Par attestation en date du 25 janvier 2024, la SCI SR26 a déclaré :

(i) *« Avoir été informée du projet de cession du fonds de commerce « [illegible] de la société [illegible] au profit de la société [illegible] société par actions simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé à PARIS (75002) 229 rue Saint Denis, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés*

SV CR

de Paris sous le numéro 983 623 752, représentée par Mme Vijitha SUBRAMANIAM en sa qualité de Présidente ;

(ii) Avoir été informée que la société KIVI souhaite développer une activité de restauration rapide basée sur de la vente de pâtisseries et vente de gâteaux ;

(iii) Que la entend renoncer à exercer son droit de préférence et ainsi autoriser la cession du fonds de commerce de la société au profit de la Société KIVI et agréer le cessionnaire, la société KIVI, en qualité de nouveau locataire à compter de la date de la cession ;

(iv) Que le montant des arriérés de loyers, charges et accessoires dont est redevable la société à ce jour est d'un montant de 24.481,55 € (déduction faite de la remise exceptionnelle à hauteur de 1.700 €) au 25 janvier 2024, incluant le 1er trimestre 2024, selon le tableau joint en annexe et avis de loyer du 1er trimestre 2024 ;

(v) Que la accepte que (i) le montant des arriérés de loyers, charges et accessoires soit réglé par prélèvement sur le prix de cession (ii) selon décompte joint en annexe ;

(vi) Que le dépôt de garantie actuellement détenu s'élève à la somme de 6.300 € HT et qu'il devra faire l'objet d'un remboursement entre le Cédant et le Cessionnaire ;

(vii) Que la garantie complémentaire (garantie de solvabilité) actuellement détenue s'élève à la somme de 6.300 € HT et qu'elle devra faire l'objet d'un remboursement entre le Cédant et le Cessionnaire ;

(viii) Que la ne souhaite pas participer au rendez-vous de signature de l'acte de cession et qu'en conséquence la cession peut être réalisée hors sa présence ;

(ix) Que la société accepte de dispenser les parties de faire signifier par exploit d'Huissier de Justice (dans les conditions de l'article 1690 du Code Civil) un exemplaire de l'acte de cession, dans la mesure où un exemplaire original enregistré sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de la réalisation de la cession ;

(x) De manière générale, que rien ne s'oppose à la cession projetée sous réserve du paiement des arriérés de loyer et des charges par prélèvement sur le prix de cession. »

2.13. Déclarations du CEDANT sur le droit au bail

Sur le droit au bail attaché au Fonds de Commerce, objet des présentes, le CEDANT déclare :

(i) Qu'il n'est dû aucun arriéré de loyers ou charges, taxes ou accessoires au bailleur ; à l'exception d'un retard de loyer d'un montant de 24.481,55 € (montant exact à parfaire). Le CEDANT fera ses meilleurs efforts pour les régler avant la date de la Cession définitive. A défaut, la dette locative fera l'objet d'une délégation de paiement d'une partie du prix de cession dans le cadre de la signature de l'acte définitif. Ainsi, le CEDANT en fera son affaire personnelle de sorte que le CESSIONNAIRE ne puisse en être inquiété ;

(ii) Qu'aucune demande de révision de ce loyer n'a été faite depuis sa dernière fixation et qu'il n'existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer ;

SV LR

(iii) Qu'il n'existe actuellement aucune procédure et aucun litige avec le bailleur ou son mandataire ; plus particulièrement, il n'a été reçu de la part du bailleur aucun congé ou aucune mise en demeure quelconque tendant à obtenir la résiliation du bail ;

(iv) Qu'aucune sous location ou droit d'occupation n'a été consentie, même au-devant des lieux loués ;

(v) Qu'il n'occupe dans l'immeuble aucun local supplémentaire qui ne serait pas compris dans le bail commercial rappelé ci-avant ;

(vi) 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 ;

(vii) Qu'aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise par lui et à sa connaissance par ses prédécesseurs, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction ;

(viii) Qu'aucune modification n'est intervenue dans la disposition des lieux loués depuis la conclusion du bail ;

(ix) Qu'il n'existe aucune plainte du bailleur ou de la copropriété en ce qui concerne l'exercice de l'activité commerciale ;

(x) Qu'il n'a jamais exercé dans les lieux loués une activité commerciale autre que celles prévues au bail et n'a jamais demandé à bénéficier d'aucune déspécialisation ;

(xi) Que la capacité juridique de la personne ayant consenti ledit bail ouvre au locataire le droit au renouvellement du bail ou au paiement de l'indemnité d'éviction.

(xii) Qu'à sa connaissance la copropriété de l'immeuble n'a pas voté de gros travaux (y compris de ravalement) susceptibles de gêner l'exploitation du Fonds ou d'entraîner une augmentation importante des charges imputées au preneur et/ou le bailleur ne l'a pas informé de l'engagement prochain de tels travaux.

Ceci exposé, le CEDANT 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 énoncés, sans aucune exception ni réserve, tous les droits du CEDANT étant transportés au bénéfice du CESSIONNAIRE. Il s'oblige également à régler, ou à rembourser à son successeur tous rappels de loyer et charges dus en raison d'indemnisations ou de révisions du loyer s'appliquant à une période antérieure à celle de la date d'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE.

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 de la signature des présentes.

Il est également rappelé que dans l'hypothèse où le bail prévoir une clause de solidarité CEDANT/CESSIONNAIRE, que l'article L. 145-16-2 du Code de Commerce prévoit désormais « *si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au profit du bailleur, celui-ci ne peut l'invoque que durant trois ans à compter de la cession dudit bail* ».

2.14. Etat des lieux

Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article L.145-40-1 du code de commerce relatives à l'état des lieux devant être établi en cas de cession contradictoirement entre le bailleur et le locataire, soit amiablement, soit par un huissier de justice.

SV CR

Et faire leur affaire personnelle de l'établissement de cet état des lieux sans recours contre les rédacteurs des présentes en les déchargeant de toutes responsabilités à ce sujet.

3. <u>Sur les privilèges et nantissement grevant le Fonds de Commerce</u>

En dehors des privilèges établis par la Loi, le CEDANT déclare que le Fonds de Commerce n'est grevé d'aucune inscription ainsi qu'il résulte d'un état en date du 11 décembre 2023 délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS dont copie est annexée aux présentes.

Le CEDANT déclare néanmoins s'engager à effectuer à ses frais la radiation des inscriptions qui pourraient avoir été prises dans le mois suivant la date de la Cession, si celle-ci se réalise.

Le CEDANT déclare :

- Que le prix de la vente suffira à désintéresser les créanciers inscrits sur le Fonds de Commerce, du solde des sommes leur restant dues et qu'aucun d'entre eux n'a, à ce jour, introduit d'instance ou action en paiement ou réalisation du gage ;
- Qu'il fera dans les six mois de la date de la vente, effectuer à ses frais, la radiation des diverses inscriptions ci-dessus ainsi que de toutes celles qui pourraient avoir été prises dans **le mois** suivant la date de la vente.

4. <u>Sur les chiffres d'affaires, les résultats et la comptabilité</u>

Bien que l'article L.141-1 du Code de commerce ait été supprimé et que le CEDANT ne soit plus contraint de produire un ensemble de pièces et informations strictement défini par la loi, le CEDANT communique au CESSIONNAIRE les informations suivantes et il est rappelé ce qui suit :

Le CESSIONNAIRE déclare que le Fonds de Commerce est actuellement fermé à la clientèle depuis le mois d'août 2023, ce dont le CESSIONNAIRE est parfaitement informé.

Précision sera ici faite que le CESSIONNAIRE s"est engagé à fournir les éléments comptables sur l'unique période d'exploitation effective.

En conséquence, le CESSIONNAIRE produit une attestation comptable délivré par WINGEST AUDIT & EXPERTISE dans les termes ci-après reproduits :

« Nous attestons par la présente qu'au vu des éléments comptables du dossier, la société LAS-HIBA a une activité entre les mois de juin et août 2023, l'activité s'est ensuite arrêtée.

Le chiffre d'affaires enregistré sur cette période est inférieur à 10.000 € »

Le CESSIONNAIRE déclare expressément accepter la présente cession en l'état et déclare que la connaissance de ces résultats n'a pas été pour lui un élément déterminant de sa volonté d'acquérir et décharge le rédacteur des présentes de toute responsabilité encourue de ce chef.

Le CEDANT déclare en outre que les chiffres d'affaires et résultats ci-dessus énoncés se rapportent uniquement à l'exploitation du fonds de commerce cédé.

La comptabilité du CEDANT est tenue par

SV

5. Sur le personnel

Le CESSIONNAIRE des présentes 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.

Toutefois, le CEDANT déclare **qu'aucun contrat de travail** n'est attaché au Fonds de Commerce.

Le CEDANT reconnaît avoir été informé des conséquences d'une erreur dans les déclarations relatives à la liste du personnel à ce jour, liste qui doit comprendre tous les salariés se trouvant dans l'effectif y compris les apprentis ou les personnes en arrêt pour quelque cause que ce soit.

Le CESSIONNAIRE prend acte de ces différentes déclarations et reconnaît qu'il n'y a aucun salarié attaché au fonds de commerce cédé. En conséquence, il déclare faire son affaire personnelle de recruter le personnel dont il aura besoin pour sa propre exploitation à compter de ce jour.

Dans l'hypothèse où un tiers viendrait à prétendre à l'encontre du CESSIONNAIRE à l'existence et à la poursuite d'un contrat de travail ayant une origine antérieure à la Cession de ce jour, le CEDANT s'oblige à faire son affaire personnelle d'un tel recours et à en supporter toutes les conséquences sans aucune exception ni réserve, le tout de manière à ce que le CESSIONNAIRE ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le CEDANT devra donc assumer, sans limitation de durée et tant que durera le préjudice, l'ensemble de ce préjudice, subi le cas échéant par le CESSIONNAIRE, et notamment :

- Les frais de procédures et honoraires des conseils,
- L'intégralité des salaires, primes, indemnités de toute nature et notamment congés payés, maladie, RTT, avantages en nature, cotisations sociales, de retraite, et d'assurance qu'aurait à supporter le CESSIONNAIRE,
- Et plus généralement, l'intégralité des éventuelles condamnations et pénalités qui pourraient être mises le cas échéant à la charge du CESSIONNAIRE.

Dans le cas où il serait demandé au CESSIONNAIRE d'exécuter des obligations qui incombaient au CEDANT, au titre des périodes antérieures à la date de prise de jouissance du Fonds de Commerce par le CESSIONNAIRE, le CEDANT s'oblige à exécuter lesdites obligations réclamées, aux lieu et place du CESSIONNAIRE, et ce sans délai, dès réception de la notification de réclamation qui lui en aura été faite par le CESSIONNAIRE.

Le CEDANT déclare également :

(i) Qu'il n'existe aucun personnel absent pour quelque cause que ce soit (maladie, maternité, congés ou autre cause), ni en cours de préavis ;

(ii) Qu'aucun **éventuel** salarié n'est lié par une clause de non concurrence et en conséquence qu'aucune contrepartie financière n'est à régler ;

(iii) Qu'il n'est pas tenu de respecter une quelconque priorité d'embauche telle que prévue en cas de licenciement économique ou d'adhésion à une convention de conversion ou à un plan d'aide à la recherche d'emploi ;

(iv) Qu'à ce jour, il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense ;

(v) S'engager à garantir le CESSIONNAIRE et à le relever de toutes sommes pouvant être réglées ou allouées à ses **éventuels** anciens salariés, ainsi que du montant de toutes condamnations consécutives à des actions prud'homales fondées sur

SV

l'exécution des contrats de travail pour une période antérieure à la date de prise de possession ainsi que tous frais et honoraires y compris d'avocats générés par lesdites procédures ou par les négociations visant à aboutir à un accord amiable entre les parties, sous réserve que le CEDANT soit préalablement informé de toute réclamation et/ou de toute procédure initiée par le(s)dit(s) salarié(s) afin de faire valoir la défense de ses intérêts.

Information des salariés

Le CEDANT reconnait avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions des articles L 141-23 et suivants (article 19 de la Loi du 31 juillet 2014) relative à l'information des salariés.

Il est toutefois rappelé qu'aucun contrat de travail n'était attaché au Fonds de Commerce lors de la régularisation de la promesse et qu'il est libre ce jour de tout salarié et contrat de travail. En conséquence, aucune démarche n'était à effectuer par le CEDANT.

6. Sur la situation générale du fonds

Le CEDANT 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.**

- Que le Fonds de Commerce n'a pas été confié en location gérance

- Qu'il n'existe aucune instance judiciaire en cours tant en demande qu'en défense ;

- 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.

- N'avoir jamais été poursuivi, non plus 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 légales et réglementaires d'interdiction de gérer, d'administrer ou de diriger une personne morale ou d'exercer une activité commerciale.

- N'avoir jamais reçu de réclamation de quelque nature que ce soit concernant des nuisances sonores et/ou olfactives de la part du voisinage ;

- Être suffisamment assuré auprès d'une compagnie notoirement solvable et l'être demeuré jusqu'au jour des présentes auprès de la Société Générale Assurances.

- En dehors de toute injonction administrative ou du bailleur, les locaux ne nécessitent aucune réparation importante à la connaissance du CEDANT ;

- Le Fonds de commerce ne fait l'objet d'aucune mesure de déclassement ;

- L'immeuble dont dépendent les Locaux Loués n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

A sa connaissance, l'immeuble où est exploité le Fonds de Commerce n'est pas :

SV CR

- 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) ;
- Situé dans un îlot insalubre ;
- Réservé pour un service public, un espace libre public ou une compensation d'espace libre ;
- Situé dans une zone d'aménagement différé ou une zone à urbaniser en priorité ;
- Situé dans un secteur de rénovation ou en état de péril ;
- 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.

Une fiche de renseignements d'urbanisme délivrée le 13 février 2024 par la Mairie de Paris est jointe en annexe des présentes, laquelle précise notamment que le bien immobilier dans lequel se situe le fonds de commerce est situé :

- dans un périmètre de site inscrit
- dans un périmètre de protection de monuments historiques
- dans une zone comportant des poches de gypse antéludien
- dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites
- dans une zone à risque d'exposition au plomb
- dans un secteur de compensation renforcée
- dans un secteur de protection de l'habitation
- dans une zone de déficit en logement social
- dans un secteur de protection du commerce et de l'artisanat
- dans un secteur de renforcement végétal

7. Sur les agencements et installations

Le CEDANT déclare que 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, mais peuvent ne pas répondre aux normes d'hygiène et de sécurité et de salubrité actuellement en vigueur.

Le CEDANT déclare ainsi que les installations attachées au Fonds sont en état d'usage, sans garantie de leur longévité, ni de leur conformité par rapport aux normes actuelles d'hygiène, se sécurité et de salubrité, mais qu'il n'existe aucun dysfonctionnement ou mise hors service.

Il indique également qu'il n'a personnellement reçu aucune injonction d'exécution de travaux visant des prescriptions d'hygiène, de salubrité ou de sécurité qui n'aurait pas été satisfaite à ce jour et qu'il n'est au courant d'aucune visite des services techniques compétents qui aurait eu lieu récemment, laissant envisager la possibilité d'une semblable injonction, et aucune visite des services techniques compétents n'a eu lieu récemment ou aurait lieu prochainement, laissant envisager la possibilité d'une semblable injonction.

Il est expressément convenu :

(i) que pour le cas où de telles observations ou mise en demeure auraient été faites ou seraient faites jusqu'à la prise de possession ou après cette date mais consécutives à une visite antérieure, le coût des travaux prescrits et non exécutés ou exécutés de manière non conformes aux normes en vigueur, seraient de convention expresse entre les parties à la charge du CEDANT ;

(ii) qu'en cas de nouvelles normes ou d'injonction après la prise de possession, non consécutives à une visite antérieure, les modifications et autres remises aux normes seront à la charge du CESSIONNAIRE qui s'y oblige.

SV CL

Le Fonds de Commerce est équipé d'un conduit d'extraction mais le fonds n'est pas équipé d'une hotte et d'un moteur.

Toutefois, le CEDANT déclare que l'extraction est correctement entretenue.

Dans le cadre des entretiens annuels obligatoires, le CEDANT précise que :

- La dernière vérification des extincteurs a été effectuée le 7 avril 2023 par la société SCAPI selon certificat dont copie est versée aux présentes.

8. Sur le matériel et le mobilier

Le matériel et le mobilier sont cédés en bon état de marche et de fonctionnement mais ne sont plus sous garantie.

Aucun des éléments composant le matériel et le mobilier du fonds de commerce dont s'agit n'a été prêté ou loué au déclarant, déposé par un tiers à titre onéreux ou gracieux.

Au cas où d'autres contrats existeraient, le CEDANT s'oblige à faire son affaire personnelle du solde de ce ou ces contrats de sorte que les matériels concernés fassent partie intégrante du fonds de commerce, objet des présentes, et en tout état de cause, à procéder aux règlements qui pourraient résulter des contrats éventuellement révélés.

9. Sur les contrats en cours

Le CEDANT déclare n'avoir passé aucune commande ou marché méritant description ni souscrit aucun contrat d'exclusivité, de distribution, de publicité ou de fourniture ou de crédit-bail, et plus généralement aucun contrat avec un fournisseur quelconque ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises, à l'exception des contrats de prestations de services habituels passés pour l'électricité, le gaz ou l'eau, **à l'exception des contrats suivants :**

COCONTRACTANT ET OBJET	REPRIS	NON REPRIS
Electricité, Gaz (le cas échéant) et eau	☒	☐
Contrat de téléphone et internet	☐	☒

Au cas où il en existerait d'autres, le CEDANT s'oblige à faire son affaire personnelle du solde de ce ou ces contrats de sorte que les matériels concernés fassent partie intégrante du fonds de commerce, objet des présentes et, en tout état de cause, à procéder aux règlements qui pourraient résulter des contrats éventuellement révélés.

10. Sur les conditions d'exploitation du fonds

Le CEDANT déclare que depuis son acquisition, le Fonds de Commerce est ouvert à la clientèle :

OUVERTURE	Lundi au samedi de 11h à 14h30 – 18h45 à 23h
FERMETURE	DIMANCHE
FERMETURE ANNUELLE	NEANT

11. Sur le droit de terrasse

SV LR

Le CEDANT déclare ne pas bénéficier de droit de terrasse au-devant des lieux loués.

12. Sur les diagnostics

- **Diagnostic électricité et gaz**

Le CEDANT déclare que le Fonds dont s'agit a fait l'objet de travaux de rénovation complète en début d'année 2023 et que les travaux ont été réalisés dans les règles de l'art.

LE CEDANT s'engage à communiquer au CESSIONNAIRE les diagnostics ou et rapports techniques susvisés sous quinzaine à compter de la signature des présentes.

Dans l'hypothèse où lesdits diagnostics feraient apparaître des non-conformités pouvant entrainer des dangerosités immédiates pour la sécurité de l'établissement, le CEDANT s'engage à prendre en charge le coût des travaux.

Si lesdits diagnostics ne font pas apparaître les dangerosités visées ci-dessus, le CESSIONNAIRE fera son affaire personnelle à l'entière décharge du CEDANT des conclusions du rapport, de sorte qu'à aucun moment, le coût des travaux à effectuer pour remédier aux observations dudit rapport ne viendra diminuer le prix de cession du fonds de commerce.

- **Sur l'accessibilité des locaux aux personnes handicapées**

S'agissant des dispositions des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-11 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives aux établissements recevant du public qui ont l'obligation de mettre leurs locaux en conformité pour permettre leur accessibilité aux personnes handicapées, il est rappelé qu'il a été déclaré ce qui suit aux termes de la promesse :

« Le PROMETTANT déclare qu'aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à effectuer pour rendre le Fonds de Commerce accessibles selon les normes édictées par les dispositions des articles R.111-19-7 à R.111-19-12 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

Le BENEFICIAIRE en prend acte et déclare qu'il fera son affaire personnelle de toutes les démarches nécessaires, tant auprès du bailleur que de l'autorité compétente, sans recours contre le PROMETTANT. »

- **Sécurité**

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

Dans ce cadre, le CEDANT déclare détenir et céder 2 extincteurs dont la dernière révision a été effectuée le 7 avril 2023

13. Sur les déclarations diverses

Le CEDANT déclare :

SV

(iii) Qu'il est à jour dans le paiement de ses impôts directs et indirects et de leurs cotisations sociales (U.R.S.S.A.F., caisse de retraite, etc..) et qu'aucun contrôle n'est en cours, ni aucun contentieux pendant devant une Administration ;

(iv) Qu'il n'a et ne fait l'objet ni d'une procédure de sauvegarde, ni d'un dépôt de bilan, ni d'une déclaration de cessation des paiements, ni d'un jugement de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;

(v) Qu'il a été informé des incidences fiscales de la vente du Fonds de Commerce, notamment au titre de l'imposition immédiate :

- De la plus-value d'actifs immobilisés, dégagés sur les éléments d'actifs cédés ;
- Des bénéfices d'exploitation réalisés depuis la fin du dernier exercice clos jusqu'à la date de la cession ;
- Des bénéfices en sursis d'imposition à la date de Cession, et en particulier des provisions précédemment constituées qui deviennent sans objet du fait de la cession.

(vi) Qu'aucune promesse de vente actuellement en cours de réalisation n'a été consentie avant ce jour par le CEDANT ;

(vii) Enfin, que rien ne s'oppose à la cession et que le CESSIONNAIRE aura la paisible propriété et jouissance du Fonds de Commerce et de ses dépendances.

ARTICLE 3. DECLARATIONS DU CESSIONNAIRE

3.1. Sur les déclarations du CEDANT

Le CESSIONNAIRE donne acte au CEDANT de ses déclarations, telles qu'elles figurent ci-avant, qui ont été déterminantes, notamment pour la fixation du prix de cession, ainsi que déterminé ci-dessous.

3.2. Connaissance du Fonds de commerce

Le CESSIONNAIRE a pu visiter à sa convenance le Fonds de Commerce et examiner les installations, équipements, matériel le garnissant ainsi que les données comptables du CEDANT, afférentes au Fonds de Commerce, et il déclare s'en satisfaire.

Il déclare avoir, préalablement aux présentes, pu évaluer la capacité commerciale du fonds et son potentiel de clientèle et avoir étudié la capacité dudit fonds pour le remboursement des crédits sollicités pour l'achat de ce Fonds de Commerce.

3.3. Logiciel de caisse sécurisé

Le CESSIONNAIRE déclare avoir été informé 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 caisse sécurisé et certifié à compter du 1er janvier 2018.

3.4 Connaissance des normes liées à l'exploitation du Fonds de Commerce

Le CESSIONNAIRE déclare :

(i) Connaître les normes actuelles de sécurité, de salubrité et d'hygiène et de législation du travail et faire son affaire personnelle sans recours contre le CEDANT de toutes mises aux normes ou en conformité qu'il pourrait recevoir postérieurement à l'achat du Fonds, sauf si la demande de mise aux normes ou conformité émane d'une

SV LR

demande des services techniques et d'hygiène compétents ou d'une commission de sécurité **antérieure** à la date d'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE.

(ii) Avoir été informé 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 caisse sécurisé et certifié à compter du 1er janvier 2018[1], ce dont il déclare faire son affaire personnelle.

(iii) Avoir été dûment informé des dispositions des articles R 111-19-7 à R 111-19-11 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives aux établissements recevant du public qui auront l'obligation de mettre à compter du 1er Janvier 2015 leurs locaux en conformité pour permettre leur accessibilité aux personnes handicapées.

(iv) Avoir été informé des règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public et notamment d'installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan du local avec ses caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours ;

(v) Avoir été informé de l'obligation de tenir un registre de 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 ;

(vi) Avoir été dûment informé des éventuelles formations obligatoires qu'il serait tenu de suivre dans le cadre de l'exploitation du Fonds de Commerce, et notamment :

- De l'obligation d'effectuer les stages obligatoires concernant le permis d'exploitation et l'hygiène nécessaire à la déclaration de mutation de la licence attachée au fonds de commerce[2].

- De l'obligation relative à la présence dans les effectifs d'une personne pouvant justifier d'une formation spécifique en matière d'hygiène alimentaire adaptée à l'activité de l'établissement concerné[3] ;

- Avoir été informé des dispositions relatives à la protection de l'environnement et des obligations en découlant :

  Élimination des déchets

  Au sens de l'article L 541-1 II du Code de l'environnement, « *Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon* ».

---

[1] *Article 286 du Code Général des impôts*

[2] *Article L3332-1-1 du Code de la santé Publique : Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant ".*

[3] *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*

SV LA

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt et au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le CESSIONNAIRE fera son affaire personnelle de l'élimination des déchets à ses frais, qu'ils soient les siens ou ceux de ses prédécesseurs, pouvant le cas échéant se trouver dans les lieux.

- Avoir été informé des obligations découlant du Décret n° 2006-555 du 17 Mars 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public pour les personnes handicapées.

3.5 Déclarations diverses – situation personnelle

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 ;

- Avoir son domicile en France et posséder la qualité de résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger actuellement en vigueur ; qu'il 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 ;

- Qu'il a les capacités et aptitudes professionnelles nécessaires à l'exploitation du Fonds.

Le CESSIONNAIRE dispose de la pleine capacité civile et commerciale pour s'engager aux présentes. Il ne se trouve dans aucun des cas d'incapacité prévus par la Loi. Il n'est pas en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et n'est frappé d'aucune incapacité d'exercer le commerce, objet des présentes, dont il déclare connaitre parfaitement les conditions d'acquisition et d'exploitation. Il remplit notamment les conditions de capacité exigées pour exploiter le Fonds de Commerce.

ARTICLE 4. PROPRIETE – JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE a la pleine propriété du Fonds de Commerce présentement vendu à compter **de ce jour, soit le 29 février 2024.**

En conséquence, à partir de cette date, le CESSIONNAIRE a la jouissance de tous les droits et privilèges attachés au Fonds de Commerce.

ARTICLE 5. CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

La cession a lieu aux garanties, charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière et notamment celles-ci après stipulées, et que les Parties s'obligent à exécuter et accomplir :

5.1. Concernant le CESSIONNAIRE

SV CR

1) De prendre le Fonds de Commerce sus-désigné, avec tous ses éléments incorporels et corporels, **dans l'état où ils se trouvent ce jour**, sans pouvoir prétendre ni exiger aucune indemnité, ni diminution du prix ci-dessus fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour vétusté, dégradation, mauvais état d'entretien, dépérissement ou baisse de clientèle mais dans la mesure où les déclarations faites par le CEDANT se révéleront exactes ;

   Malgré l'obligation pour le CESSIONNAIRE de prendre le Fonds de Commerce sus-désigné dans l'état où il se trouve ce jour, et sans garantie du CEDANT, celui-ci ne sera exonéré des vices cachés prévus à l'article 1641 du Code Civil que s'il n'en avait pas effectivement connaissance au jour du transfert de propriété.

2) D'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, des impôts, taxes, contributions, droits et autres charges de toute nature (en ce compris la CFE), auxquels le Fonds de Commerce et son exploitation peuvent et pourront donner lieu, quand bien même ces impositions et taxes seraient encore au nom du CEDANT. Le CESSIONNAIRE fera son affaire personnelle de toute charge de ville ou de police et de toutes prescriptions administratives de manière que le CEDANT ne soit jamais inquiété.

   Ceci vaut engagement direct du CESSIONNAIRE vis-à-vis du Bailleur.

3) D'exécuter, à compter du jour de la prise de possession, tous les contrats souscrits par le CEDANT concernant les services publics ou autre et notamment ceux relatifs aux services de distribution d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone et en acquitter exactement abonnements et consommations. **Il en fera opérer la mutation à son nom sans délai et à ses frais**. Le CESSIONNAIRE s'engage à justifier d'avoir entrepris les démarches nécessaires pour faire opérer ladite mutation dans un délai de 8 jours à compter de ce jour.

4) D'exécuter, à compter du jour de la prise de possession tous les contrats souscrits et repris dans le cadre de l'exploitation du Fonds de Commerce et en acquitter exactement abonnements et échéances. **Il en fera opérer la mutation à son nom sans délai et à ses frais**. Le CESSIONNAIRE s'engage à justifier d'avoir entrepris les démarches nécessaires pour faire opérer ladite mutation dans un délai de 8 jours à compter de ce jour.

5) D'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges et conditions du bail sus-énoncé et en acquitter très exactement le loyer à son échéance et, en fin de bail, faire son affaire personnelle de la remise des lieux au bailleur dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger en vertu des clauses du bail précité ou de tout état des lieux qui aura pu être dressé. Le tout de manière à ce qu'il ne puisse être exercé aucun recours contre le CESSIONNAIRE.

6) De faire assurer le Fonds de Commerce, à compter de son entrée en jouissance, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, à raison des risques liés à la propriété et à l'exploitation du Fonds de Commerce (notamment les risques d'incendie, dégâts des eaux), couvrant la valeur des biens assurés. Pour ce faire, il pourra continuer les assurances concernant le Fonds de Commerce sauf s'il désirait les résilier dans le délai prévu par la Loi.

7) De payer les frais, droits et honoraires de l'acte de cession et ceux qui en seront la suite ou la conséquence et notamment du montant des droits d'enregistrement et les frais de formalités.

5.2. <u>Concernant Le CEDANT</u>

1) De garantir conformément au droit commun à son acheteur, notamment en application des articles 1644 et 1645 du Code Civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, la consistance du bail, les chiffres d'affaires et les bénéfices commerciaux, tels que définis ci-avant ;

SV LR

2) De signer tous avenant de transfert des contrats et polices existant actuellement et notamment de 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 ;

3) De demeurer garant et répondant solidaire du CESSIONNAIRE ainsi que des bénéficiaires successifs, vis-à-vis du bailleur, pour le paiement des loyers et l'entière exécution des conditions et charges du bail, conformément aux dispositions prévues par ce dernier et ce pour une durée de trois années à compter de la date de transfert de propriété du Fonds de Commerce, conformément à la législation en vigueur ;

4) De s'interdire de se rétablir, de participer ou de s'intéresser, directement ou indirectement, même comme commanditaire, employé, salarié, ou à titre gracieux, à l'exploitation d'aucun fonds de commerce de semblable nature à celui dont il s'agit, tel qu'il est exploité actuellement, si ce n'est au-delà de **500 m (cinq cents mètres) à vol d'oiseau et ce pendant trois (3) années** à compter du jour de l'entrée en jouissance ; De ne pas procéder au débauchage des salariés ou prestataires commerciaux dépendant du fonds de commerce.

5) De supporter le cas échéant, tous rappels de loyers, charges et accessoires qui pourraient être dus par suite de révision ou de renouvellement amiables ou judiciaires et qui s'appliqueraient à une période antérieure au jour de l'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE, à supporter également tous frais de procédure, d'experts ou d'avocats pour arriver à cette révision ou à ce renouvellement, coût des actes et droits d'enregistrement s'appliquant aux loyers antérieurement à l'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE ;

6) De régler toutes dépenses, charges et débours nés de l'exploitation du fonds de commerce dont la cession est présentement constatée, jusqu'à la date de l'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE ;

7) De rembourser au CESSIONNAIRE toutes charges que celui-ci viendrait à payer, afférentes à une période antérieure à l'entrée en jouissance.

8) De résilier à ses frais tous contrats de fourniture de marchandises qui pourraient exister nonobstant les déclarations qu'il a faites ci-dessus, le CESSIONNAIRE ne s'obligeant à reprendre que les contrats expressément acceptés par lui ;

9) De tenir les livres de comptabilité à la disposition du CESSIONNAIRE pendant trois ans à compter de la date d'entrée en jouissance conformément aux dispositions de l'article 141-2 du Code de commerce ;

10) De remettre au CESSIONNAIRE tous les titres de propriété, les polices d'assurances, et généralement tous actes et documents en sa possession concernant le fonds de commerce, objet des présentes.

11) De relever et garantir le CESSIONNAIRE de toutes les sommes ou indemnités pouvant être dues ou allouées à quelque titre que ce soit à ses anciens salariés ainsi que de toutes condamnations susceptibles d'être prononcées au profit de ces mêmes salariés dans le cadre d'éventuelles actions prud'homales fondées sur l'exécution des contrats de travail antérieure à la date d'effet de la cession, ainsi que de tous les frais, y compris d'avocat(s), qui seraient occasionnés au CESSIONNAIRE à l'occasion desdites procédures ;

12) De supporter les frais et honoraires dus au séquestre du prix, ainsi que les frais éventuels de mainlevées, radiation, consignation, répartition du prix.

SV UL

ARTICLE 6. PRIX DE CESSION ET MODALITES DE PAIEMENT

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55.000 euros)**, s'imputant :

✓	Aux éléments incorporels :	50.000,00 €
✓	Aux éléments corporels :	5.000,00 €
TOTAL :		**55.000,00 €**

applicable d'un commun accord de la façon ci-dessus stipulée sans que cette ventilation puisse tirer à conséquence, celle-ci ayant été faite uniquement pour satisfaire aux dispositions de l'article 141-5 du Code de Commerce et 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.

Etant précisé que le prix principal ci-dessus fixé ne comprend pas celui des marchandises cédées concomitamment aux présentes.

Ce prix a été réglé de la façon suivante :

- **5.500 € (CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS)** dès avant ce jour, des deniers personnels du CESSIONNAIRE, par imputation de l'indemnité d'immobilisation versée lors de la régularisation de la promesse et actuellement séquestrée sur le compte CARPA de Maître , Avocat au Barreau de PARIS,

  Le CEDANT le reconnaît et en consent bonne et valable quittance,

  DONT QUITTANCE D'AUTANT

- **4.500 € (QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS)** ce jour, des deniers personnels du CESSIONNAIRE au moyen d'un virement effectué sur le compte CARPA de Maître

  DONT QUITTANCE D'AUTANT

- **45.000 € (QUARANTE-CINQ MILLE EUROS)** ce jour, au moyen d'un prêt bancaire consenti par la Caisse d'Epargne ILE DE FRANCE, régularisé hors la présence du rédacteur des présentes, ladite banque ayant viré ladite somme sur le compte CARPA de

  Le CEDANT le reconnaît et en consent bonne et valable quittance,

  DONT QUITTANCE D'AUTANT

Demande de dispense de la taxation de la TVA

Les présentes portant sur la transmission à titre onéreux d'une universalité totale de biens comprenant notamment des biens mobiliers entre personnes redevables de la TVA, les Parties seront dispensées du paiement de cette taxe, conformément à l'article 257 Bis du Code Général des Impôts.

En outre, le CESSIONNAIRE s'engage notamment à procéder aux régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code général des impôts qui auraient été exigibles si

SV CR

le CEDANT avait continué à utiliser ces biens et à soumettre à la T.V.A. les cessions ultérieures des matériels, mobiliers et marchandises, objet des présentes.

Les Parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 210.1 de l'annexe II du Code Général des impôts stipulant que lorsqu'un bien constituant une immobilisation est cédé avant l'expiration de la 4ème année qui suit celle de l'acquisition, les déductions de T.V.A. pratiquées doivent être remises en cause.

ARTICLE 7. REMBOURSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE ET PRORATA

Le CESSIONNAIRE rembourse ce jour au CEDANT la somme de **DOUZE MILLE SIX CENT EUROS (12.600 EUROS),** au titre du dépôt de garantie et de la garantie de solvabilité, ladite somme ayant été dès avant ce jour réglé, des deniers personnels du CESSIONNAIRE, au moyen d'un virement bancaire sur le compte CARPA de Maître Alexandra MARINAKIS, Avocat à la Cour, laquelle devra le reverser sans délai au Bailleur au titre du règlement d'une partie de la dette locative.

Le CEDANT le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

ARTICLE 8. MARCHANDISES

Il a été convenu entre les Parties qu'aucune marchandise ne serait cédée.

ARTICLE 9. SEQUESTRE

Pendant la période d'indisponibilité légale du prix, les parties constituent le Cabinet MADE AVOCATS, représenté par Maître Alexandra MARINAKIS, Avocat au Barreau de PARIS, domicilié à PARIS (75018), 5 Villa de Guelma, en qualité de séquestre amiable, à charge pour celui-ci de déposer les fonds et valeurs ainsi reçus à la CARPA sous réserve de ce qui est dit ci-après.

Le prix ne pourra être remis au CEDANT que conformément à la législation en vigueur relative aux cessions de fonds de commerce.

En tout état de cause, le prix de cession ne pourra être remis au CEDANT que conformément à la législation en vigueur, sur justification :

- De la radiation des inscriptions qui pourraient grever le Fonds de Commerce ;
- De la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées ;
- Du paiement de tous impôts directs ou indirects, y compris les impôts sur la plus-value, pouvant être dus par le CEDANT à la suite de la présente vente ;
- Du règlement de toutes sommes dues à l'URSSAF, à la Caisse Centrale d'Allocations familiales, au Pôle Emploi Services ;
- D'une manière générale, du règlement de toutes sommes dues à tous organismes chargés de la perception de taxes fiscales ou parafiscales ;
- Du paiement de toutes sommes pouvant être dues par le CEDANT au titre de salaires ;
- Du paiement des frais de séquestre.

Le tout de telle sorte que le CESSIONNAIRE ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du CEDANT et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

SV CF

Les Parties confèrent au Séquestre la mission irrévocable de régler, après expiration des délais d'opposition et selon le rang que leur confère la Loi, les créanciers du CEDANT et :

1. Effectuer tout règlement aux créanciers opposants, **ainsi qu'aux créanciers nantis.**

2. Une fois les délais d'opposition expirés, remettre le prix au CEDANT et seulement sur justification :

   - De l'accord des créanciers inscrits ou opposants de donner mainlevée contre paiement de leur créance s'il y a lieu ;

   - Du paiement des impôts visés à l'article 1684-1 du Code Général des Impôts et notifiés par l'administration fiscale dans le délai prévu pour l'application de cet article.

Le tout de telle sorte que le CESSIONNAIRE ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du CEDANT et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

3. S'il subsiste des oppositions sur le prix, ou s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds, procéder à la répartition du prix entre les créanciers du CEDANT, lequel se réserve le droit de demander par voie de référé un cantonnement pour se voir autorisé à percevoir le surplus disponible.

Le CESSIONNAIRE autorise le CEDANT, si bon lui semble, à employer les fonds déposés en tout ou en partie, comme ceux à provenir le cas échéant de l'encaissement des effets, en titres émis par un organisme de placements collectifs agréé par la CARPA, garantissant la représentation et la liquidité des fonds placés.

Dans le cadre de sa mission, la CARPA, sur instructions de l'avocat, est seule habilitée à acquérir et à vendre les titres de placement. Le CEDANT bénéficiera des produits financiers en résultant, la banque ou le Gérant de l'OPCVM étant chargé d'effectuer les formalités et déclarations ainsi que tous prélèvements prévus par la réglementation.

De convention expresse entre les Parties et pour garantir le CESSIONNAIRE du rapport des mainlevées et certificats de radiation de tous privilèges, inscriptions ou oppositions ou empêchements, la totalité de ce prix est affectée à titre de gage et nantissement au profit du CESSIONNAIRE, qui accepte.

Le nantissement portera de plein droit sur tous les effets, titres ou sommes d'argent, représentatifs de ce prix.

En cas d'insuffisance du prix pour régler tous les créanciers privilégiés et opposants après échec d'une tentative de répartition amiable, le Séquestre pourra, à l'expiration du délai de trois mois prévu par l'article 19 de la Loi du 29 juin 1935, à défaut par les Parties de le faire, se pourvoir devant Monsieur le Président du Tribunal de Commerce statuant en matière de référés, pour être déchargé de sa mission de séquestre entre les mains de qui il appartiendra.

En outre, les Parties conviennent, par dérogation à l'article 1936 du Code civil, que le Séquestre ne sera redevable envers elles d'aucun intérêt, fruit ou produit quelconque sur les sommes séquestrées.

Le Séquestre sera valablement déchargé de sa mission à l'expiration des délais d'opposition :

- soit par la remise au CEDANT, hors la présence et sans le concours de le CESSIONNAIRE, des fonds ou valeurs déposés éventuellement majorés des produits financiers, ou de leur reliquat après paiement des créanciers, dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée du nantissement du prix ;

SV CR

- soit par le dépôt des fonds ou valeurs, ordonné par le Président du Tribunal de Commerce compétent, entre les mains d'un séquestre répartiteur ou l'ouverture d'une procédure d'ordre, le nantissement du prix subsistant dans ces deux cas jusqu'à achèvement des formalités de répartition.

Pour la réception et la validité des oppositions ainsi que la correspondance, domicile est élu au

ARTICLE 10. COMPTE PRORATA

Le loyer et les charges étant payables trimestriellement à échoir, le CESSIONNAIRE rembourse au CEDANT sa quote-part de loyer et charges pour le mois de loyer de mars 2024.

❖ **Prorata loyer T1 2024 (soit le mois de mars 2024)** :

Montant du loyer T1 2024: 8.011,33 euros
Prorata mois de mars 2024 : 2.670,44 euros
Somme virée sur compte CARPA : 2.670,44 euros

❖ **Prorata charges T1 2024 (soit le mois de mars 2024)** :

Montant des charges T1 2024 : 420 euros
Prorata mois de mars : 140 euros
Somme virée sur compte CARPA : 140 euros

❖ **Prorata Dépôt de garantie réactualisé 2024** :

Solde du dépôt de de garantie réactualisé : 752,22 euros
Somme virée sur compte CARPA : 752,22 euros

Le CESSIONNAIRE a réglé, dès avant ce jour, par virement bancaire sur le compte CARPA, la somme globale 3.562,66 euros au titre du compte de prorata, somme qui sera affecté au bailleur au titre du règlement d'un partie de la dette locative.

Le CESSIONNAIRE s'oblige à rembourser au CEDANT les charges d'exploitation payées par ce dernier et afférentes à des périodes postérieures à la date d'entrée en jouissance (Cotisation Foncière des Entreprises ou toute taxe similaire, la taxe de voirie, d'enseigne, de terrasse, ainsi que les cautionnements ou avances qu'il aurait pu verser aux compagnies du gaz, de l'électricité, des eaux, du téléphone ou autres)

Le CEDANT, de son côté, s'oblige à rembourser au CESSIONNAIRE les charges payées par ce dernier pour des périodes antérieures à cette même date.

Pour déterminer les obligations de chacune des Parties, un compte prorata est établi ce jour à partir du montant des dernières impositions ou factures, *prorata temporis*, pour solde de tout compte entre les Parties.

ARTICLE 11. INTERNET

Le cas échéant, le CEDANT prend l'engagement de transmettre au CESSIONNAIRE les identifiants lui permettant d'accéder à la page google business, Facebook, Instagram, au site internet et autres référencements du Fonds de Commerce, objet des présentes, et de faire ses meilleurs efforts, jusqu'à la date d'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE, afin de maintenir les contacts existants. Le cas échéant, afin de faciliter ce transfert, le CEDANT procédera à la modification de l'adresse e-mail attachée à la page google business du Fonds de Commerce, objet des présentes, s'il en était besoin.

SV LL

ARTICLE 12. NEGOCIATION

Les Parties reconnaissent que la présente vente a été initiée et négociée entre elles par l'entremise

Le CESSIONNAIRE verse ce jour la somme de , au titre des honoraires de transaction et conformément au mandat établi, des deniers personnels du CESSIONNAIRE, au moyen d'un virement bancaire sur le compte CARPA de

Le CESSIONNAIRE autorise expressément le prélèvement sur ce compte CARPA de cette somme

ARTICLE 13. FORMALITES – ENREGISTREMENT – FRAIS – INDEMNITE

Le CESSIONNAIRE s'engage à effectuer, en temps utile, toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le CEDANT 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 du CESSIONNAIRE 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, sous réserve des délais d'enregistrement, 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, lequel en assurera la parution d'avis au Bodacc, sous réserve des délais d'enregistrement.

La vente est soumise aux droits d'enregistrement suivants (Art. 719, 1584 et 1595 du CGI) : **960 euros.**

De son côté, le CEDANT effectuera les formalités relatives à la cession de son fonds.

Chacune des parties s'engage à effectuer dans les délais légaux les formalités qui lui incombent, les déclarations à fournir aux services des contributions directes et indirectes et auprès des compagnies d'assurances.

Les honoraires des présentes sont réglés par le CESSIONNAIRE.

Les frais et droits des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge exclusive du CESSIONNAIRE, qui s'oblige à les payer.

Les frais, droits et honoraires relatifs à la mission de séquestre et aux radiations des inscriptions de privilèges grevant le fonds, sont à la charge du CEDANT qui s'oblige à les payer et donne toutes autorisations de prélèvement au séquestre pour ces frais, droits et honoraires.

ARTICLE 14. INFORMATION DU CEDANT

SV CL

Conformément à l'article 201 du Code général des impôts, le CEDANT devra, dans un délai de quarante-cinq jours commençant à courir le jour de la publication de la cession dans un journal d'annonces légale, aviser de la cession Monsieur l'Inspecteur des Cotisations Directes dont il dépend et effectuer en son bureau les déclarations prévues par la Loi.

Le CEDANT se reconnaît parfaitement informé des incidences fiscales que la vente du Fonds de commerce entraînera, notamment au titre des plus-values, et reconnaît avoir été informé de son obligation de déposer une déclaration de cessation d'activité dans un délai de **QUARANTE-CINQ JOURS (45 JOURS)** à compter de la publication de la vente.

En outre, le CEDANT reconnait être informé que par l'effet des dispositions de l'article 1684 du Code Général des Impôts, la somme séquestrée demeurera indisponible pendant un délai expirant trois mois après **la date du dépôt** de la déclaration visée au paragraphe précédent, si elle est faite dans le délai imparti, ou à défaut de déclaration, expirant trois mois après la fin du délai de 45 jours visé ci-avant.

ARTICLE 15. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties 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, avoir été informées par le rédacteur du présent acte, des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 16. ORIGINE DES FONDS

Le CESSIONNAIRE déclare que le prix est réglé au moyen de ses fonds propres et au moyen d'un prêt bancaire consenti par la Caisse d'Epargne Ile de France d'un montant de QUARANTE CINQ MILLE EUROS (45.000 euros) ainsi que les frais, droits et honoraires d'acquisition.

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 qu'il a engagés 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 17. DECHARGE DU REDACTEUR

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, la , représentée , reconnaissant que la présente cession a été établie et dressée sur leurs déclarations, sans que ces derniers ne soient intervenus entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présente acte.

ARTICLE 18. ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Tout litige afférent à la validité, à l'interprétation ou l'exécution de la présente cession de fonds de commerce ou à ses suites sera de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de PARIS.

ARTICLE 19. ELECTION DE DOMICILE – OPPOSITIONS

SV

Pour l'exécution de la présente Promesse et ses suites, les Parties font respectivement élection de domicile à l'adresse de leurs sièges sociaux ou leurs domiciles respectifs tels qu'indiqués en tête des présentes :

(i) Pour le CEDANT : à l'adresse indiquée en tête des présentes avec copie obligatoire à

(ii) Pour le CESSIONNAIRE : à l'adresse indiquée en tête des présentes avec

Pour la réception et la validité des oppositions ainsi que la correspondance, domicile est élu au

ARTICLE 20. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'un des originaux des présentes pour accomplir toutes les formalités légales prescrites par la loi.

ARTICLE 21. LISTE DES ANNEXES

1. Extrait KBIS SAS KIVI
2. Attestation Bailleur
3. Avis d'échéance T1 2024
4. Notice Urbanisme
5. PV en date du 6 février 2024
6. CFE 2023
7. Attestation CA
8. Pouvoir en date du 28 février 2024
9. Entretien extincteurs

Le CESSIONNAIRE donne décharge de cette remise au CEDANT et au rédacteur des présentes en apposant sa signature ci-dessous.

Est annexé aux présentes :

1. L'inventaire du mobilier-matériel

FAIT A PARIS,
LE 29 FEVRIER 2024
EN CINQ EXEMPLAIRES ORIGINAUX

L'acte de cession de Fonds de Commerce est régularisé en cinq exemplaires originaux, dont un sera conservé par le rédacteur des présentes.

POUR LE CEDANT **LA SOCIETE** **REPRESENTEE PAR MONSIEUR** **LUI-MEME REPRESENTE PAR**	

SV

POUR LE CESSIONNAIRE **LA SOCIETE KIVI** **REPRESENTEE PAR**	

* *
*

SV LL