

CD/MV/

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE PREMIER FÉVRIER**

**A CHAMBERY (Savoie), 6 avenue du Général de Gaulle au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Clémentine DELAFONTAINE, Notaire associé de la Société
d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée dénommée "CAPERENNE" dont le
siège social est à CHAMBERY (73000) 6 avenue Général de Gaulle, société
titulaire d'offices notariaux à CHAMBERY (Savoie), numéro CRPCEN 73004, et à
SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY (Savoie), 104 rue du Potat, soussignée,**

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

La Société dénommée **GLIDA ONE**, Société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 €, dont le siège est à PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT (75004), 25 rue de Turenne, identifiée au SIREN sous le numéro 949 058 580 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après dénommée le "**CEDANT**" et agissant solidairement en cas de pluralité.

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La Société dénommée **DIM SUM CANTINE**, Société par actions simplifiée au capital de 11 730,00 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 105 Rue Edouard Vaillant, identifiée au SIREN sous le numéro 793 125 568 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Ci-après dénommée le "**CESSIONNAIRE**" et agissant solidairement en cas de pluralité.

D'AUTRE PART

CESSIONNAIRE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée GLIDA ONE est représentée à l'acte par sa Présidente et associée unique, la société NAVI, société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 euros dont le siège est sis à PARIS (75016), 20 Rue de Passy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro SIREN 948 839 378 R.C.S. PARIS, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision unanime en date du 30 janvier 2024 dont copie est annexée aux présentes,

Elle-même représentée par sa Présidente, Madame Naomi ELBAZ, demeurant à PARIS (75016), 20 Rue de Passy,

Madame Naomi ELBAZ à ce non présente mais représentée par Madame Fanny MARTINEZ, collaborateur en l'office notarial dénommé en tête des présentes en vertu d'une délégation de signature en date du 1^{er} février 2024 demeurée annexée.

- La Société dénommée DIM SUM CANTINE est représentée à l'acte par sa Présidente, la société dénommée TIGREDO, société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 euros dont le siège est sis à LEVALLOIS-PERRET (92300), 105 Rue Edouard Vaillant, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro SIREN 910 251 669 R.C.S. NANTERRE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des dispositions de l'article 15 des statuts sociaux,

Elle-même représentée par son Président, Monsieur Arthur SAADA, demeurant à LEVALLOIS-PERRET (92300), 105 Rue Edouard Vaillant,

Monsieur Arthur SAADA à ce non présent mais représenté par Madame Maryline TIBURCE, notaire assistant en l'office notarial dénommé en tête des présentes en vertu d'une délégation de signature en date du 31 janvier 2024 demeurée annexée.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Le **CEDANT** seul déclare :

- Qu'il a la libre disposition du fonds cédé.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencement ou installation compris dans le fonds présentement cédé.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société GLIDA ONE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant la société DIM SUM CANTINE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer par l'intermédiaire du guichet unique au registre national des entreprises ainsi que, le cas échéant, au registre du commerce et des sociétés. Le notaire lui rappelle les conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le **CESSIONNAIRE** est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de **CESSIONNAIRES** dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux, même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de **CESSIONNAIRES** exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur personne physique, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé via le guichet unique dans le mois de la clôture de la liquidation.

LESQUELS ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le **CEDANT** cède au **CESSIONNAIRE** qui accepte, le fonds dont la désignation suit :

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de "vente de sandwiches, Bagels, salades, gâteaux, pâtisseries, boissons Soft (non alcoolisées), café, boissons chaudes et froides, jus etc" sis à PARIS (75004), 25 Rue de Turenne, lui appartenant, et pour lequel il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 949 058 580.

Le **CEDANT** est identifié au Répertoire SIRENE sous le numéro SIRET 949 058 580 00026 et sous le Code APE 56.10C- Restauration de type rapide.

L'extrait Kbis du **CEDANT** est demeuré annexé.

Ledit fonds de commerce comprend :

- la clientèle, l'achalandage y attachés,
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à PARIS (75004), 25 Rue de Turenne, où le fonds est exploité.
- Le droit à l'usage de la ligne téléphonique à laquelle est attaché le numéro 01.40.33.97.13., sous réserve de l'agrément de l'opérateur,
- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est annexé aux présentes.

Marchandises

Les parties déclarent que le présent fonds est vide de toutes marchandises.

Il est expressément convenu entre les parties que le site internet <https://glida-toppingsbar.fr> est exclu de la présente cession, le **CEDANT** s'engageant à faire le nécessaire au plus tard le 29 février 2024, pour fermer ledit site ainsi que toute page ouverte à ce nom sur les différents réseaux sociaux.

Tel que le fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec tous ses éléments sans exception ni réserve, le **CESSIONNAIRE** déclarant bien le connaître pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

FORMATION A L'HYGIENE

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article L 233-4 du Code rural et de la pêche maritime ci-après littéralement rapportées :

« Le fonctionnement des établissements de production, de transformation, de préparation, de vente et de distribution de produits alimentaires peut être subordonné à la présence dans les effectifs de ces établissements d'une personne pouvant justifier d'une formation spécifique en matière d'hygiène alimentaire adaptée à l'activité de l'établissement concerné.

Sans préjudice des dispositions prévues à l'article L. 233-1, les personnes pouvant justifier d'une expérience professionnelle d'au moins trois ans au sein d'une entreprise du secteur alimentaire comme gestionnaire ou exploitant sont réputées avoir satisfait à l'obligation de formation mentionnée au premier alinéa du présent article.

Un décret précise la liste des établissements concernés par l'obligation mentionnée au premier alinéa et précise les conditions que doivent respecter les organismes délivrant cette formation.

Le contenu et la durée de la formation mentionnée au premier alinéa sont définis par arrêté du ministre chargé de l'alimentation. »

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été avisé par le rédacteur des présentes qu'en cas de contrôle, l'attestation de formation délivrée par l'organisme de formation doit pouvoir être présentée à l'inspecteur.

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Le **CEDANT** déclare que le fonds objet des présentes constitue un établissement principal et atteste ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce présentement cédé appartient au **CEDANT** pour l'avoir créé au cours de l'année 2023. Le début d'exploitation a eu lieu le 15 février 2023 à PARIS (75016), 20 Rue de Passy puis l'activité a été transférée à PARIS (75004), 25 Rue de Turenne à compter du 1er juin 2023.

ENONCIATION DU BAIL

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité, sont donnés à bail par la Société dénommée SCI JUMACARO, Société civile immobilière au capital de 1 000,00 €, dont le siège est à PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT (75006), 169 Boulevard Saint-Germain, identifiée au SIREN sous le numéro 440532299 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 1er juin 2023, et ce pour une durée de neuf (9) années ayant commencé à courir le 1er juin 2023 pour se terminer le 31 mai 2032.

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis à PARIS (75004), 25 Rue de Turenne,
Figurant au cadastre Section AN, numéro 36,

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	36	25 RUE DE TURENNE	00 ha 01 a 03 ca

Une boutique dont la désignation est la suivante :

- Au rez-de-chaussée : à gauche de l'entrée de l'immeuble, une boutique avec un rideau de fer,
- Au sous-sol : une réserve,

Le tout formant les lots 4 et 6 du règlement de copropriété de l'immeuble.
L'ensemble desdits lots représentant 23/1.000 de la copropriété.

Il est ici précisé que le compteur électrique de la boutique se trouve au sous-sol.

Cette désignation est celle figurant au bail et correspond à l'objet actuel de la location, les locaux concernés n'ayant subi aucune modification depuis leur dation à bail, ainsi déclaré.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître TETARD, notaire à PARIS, le 8 décembre 1981, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 14 janvier 1982, volume 4080, numéro 14.

LOYER

Le montant actuel du loyer annuel hors droits et taxes et hors charges est de TRENTE-DEUX MILLE EUROS (32 000,00 EUR) payable trimestriellement et d'avance.

Ce loyer est augmenté d'une provision trimestrielle pour charges dont le montant est fixé, pour la première année, à 330 euros.

La fiscalité attachée aux loyers est la suivante : régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Ce loyer fait l'objet d'une indexation et il est soumis à une révision annuelle en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (I.L.C.). l'indice de référence est celui du 4^{ème} trimestre 2022 ressortant à 126,05. La prochaine aura lieu le 1^{er} juin 2024.

Le **CEDANT** déclare avoir payé son loyer jusqu'au 31 janvier 2024 inclus et être à jour du paiement de ses charges.

Dépôt de garantie : 16 000,00 euros, soit six (6) mois de loyer en principal. Les ajustements du dépôt de garantie seront effectués lors de chaque modification du loyer.

REPARATIONS ET CHARGES

Les clauses du bail relatives aux réparations et charges sont ci-après littéralement rapportées :

« **ARTICLE 6 – LES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES LIÉS AU BAIL**
Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce introduit par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et des articles R.145-35 et R 145-36 du Code de commerce introduits par le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, il est apporté les précisions et définitions suivantes :

1°) Les catégories de charges, impôts, taxes et redevances susceptibles de peser sur l'Immeuble et les Locaux Loués sont les suivantes :

- les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des Locaux Loués et des parties communes de l'Immeuble,
- les charges relatives aux frais d'entretien et de fonctionnement des services et équipements privatifs et communs,
- les travaux dans les Locaux Loués et dans les parties communes de l'Immeuble,
- la fiscalité directe et indirecte,
- la fiscalité nationale, régionale et locale,
- les honoraires,
- les frais de procédure et d'expertise.

Leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est précisée ci-dessous :

- à l'article 6.1, pour ce qui concerne les impôts, taxes et redevances,
- à l'article 6.2, pour ce qui concerne les charges, accessoires et travaux des parties communes de l'Immeuble.
- à l'article 12, pour ce qui concerne l'entretien et les travaux des Locaux Loués.

6.1. LES IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

6.1.1. Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus.

En particulier, le PRENEUR devra acquitter ses contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, ainsi que tous autres impôts ou taxes auxquels les locataires sont ou pourraient être à l'avenir assujettis, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

6.1.2. Il est précisé, en application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, que les catégories d'impôts, taxes et redevances relatives aux Locaux Loués ou à l'Immeuble, refacturées au PRENEUR au prorata de la quote-part des Locaux Loués sont les suivantes :

- La taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- La taxe d'assainissement,
- La taxe de balayage s'il en existe,
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- Et d'une manière générale tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement, qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le PRENEUR.

En outre, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts, taxes et redevances pouvant être créés, en cours de Bail, quand bien même ces contributions, impôts, taxes et redevances seraient légalement mis à la charge du BAILLEUR, dès lors que ceux-ci seraient liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficierait directement ou indirectement.

En cours de Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des impôts, taxes et redevances nouveaux.

6.1.3. Resteront à la charge du BAILLEUR, conformément aux dispositions de l'article R. 145- 35 3° du Code de commerce, les impôts, notamment la contribution économique territoriale et les taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, à l'exclusion de ceux listés ci-dessus dont le coût final incombera au PRENEUR.

6.2. LES CHARGES ET ACCESSOIRES

6.2.1. En conformité avec les stipulations contractuelles précitées et pour satisfaire aux dispositions législatives et réglementaires susvisées qui exigent un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR, les catégories de charges récupérables auprès du PRENEUR (selon la quote-part dont le PRENEUR sera tenu et précisée ci-après) sont les suivantes :

a) Les travaux, honoraires, frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement, de renouvellement, de contrôle, de mise aux normes des parties communes et des équipements collectifs ou communs afférents à l'Immeuble A l'exception des dépenses relatives aux **grosses réparations** mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, tel que cela est précisé ci-dessous. Il est précisé que ces frais peuvent concerner aussi bien l'existant que les améliorations qui y seraient apportées et qu'ils concernent également les frais de ravalement de l'Immeuble, même si celui-ci fait suite à une injonction administrative.

b) Les frais de consommation de tous les réseaux (eau, électricité...). Le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties collectives ou communes, l'entretien et la mise aux normes et/ou le remplacement des minuteriers et installations électriques, quelles qu'elles soient, les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques. Le coût des abonnements aux différents services de distribution, la pose, l'entretien et le relevé des compteurs divisionnaires, communs ou privés.

c) Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de l'accueil, du courrier, de la surveillance, de la sécurité, du gardiennage, de l'entretien et de la propreté des parties collectives et/ou communes de l'Immeuble, et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations réalisés dans l'Immeuble, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire et/ou les redevances des contrats souscrits avec des entreprises extérieures pour rendre ces prestations. Les frais d'achat des produits d'entretien de l'Immeuble.

d) Le coût des analyses d'eau et d'air ainsi que le coût des traitements éventuellement nécessaires en fonction des résultats des analyses. Les frais de dératisation, de désinfection et de désinsectisation des parties communes.

e) Les primes d'assurance pour toutes polices souscrites au titre de l'Immeuble par le BAILLEUR et/ou la copropriété.

Le PRENEUR remboursera également au BAILLEUR le coût des frais et honoraires d'administration, de gestion et de gérance des Locaux Loués si elle est externalisée, à l'exception des honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local objet du Bail. Il remboursera également les honoraires du syndic de copropriété

Il est rappelé que les charges, taxes et accessoires du Bail sont assujettis à la TVA, ou à toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

En conséquence, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR en sus du loyer principal, les dépenses et travaux facturés par le syndic de copropriété de l'Immeuble, listés ci-dessus, et se rapportant tant aux équipements communs qu'aux parties communes de l'Immeuble, dont ceux liés à la vétusté, ou encore seraient imposés par l'Administration et/ou une nouvelle réglementation, à concurrence de la quote-part des Locaux Loués, suivant les règles de répartition actuellement en vigueur dans l'Immeuble soit **23/1.000 de la copropriété**, à l'exception des travaux qui résulteraient

de la force majeure.

En cours de Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des modifications au sein de la copropriété, du mode de répartition des prestations et charges ainsi que des nouvelles charges.

Il est précisé que les dépenses sont calculées à leur prix de revient et que, si le PRENEUR est tenu au remboursement des dépenses ci-dessous listées, dès lors qu'elles sont appelées par le syndic de copropriété de l'Immeuble auprès du BAILLEUR, la totalité de ces prestations n'a pas à être assurée.

6.2.2. Resteront à la charge du BAILLEUR, conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145- 35 du Code de commerce :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, à l'exclusion des travaux d'embellissement dont le montant excèderait le coût du remplacement à l'identique, ainsi que des travaux relevant de cet article entrepris par le PRENEUR dans le cadre du réaménagement des Locaux Loués, lesquels resteront à la charge du PRENEUR,

- les honoraires liés à la gestion des loyers des Locaux Loués.

En cours de Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des nouvelles charges et de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre les copropriétaires.

Lors de la conclusion du Bail, puis tous les trois ans, le BAILLEUR communique au PRENEUR un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel et un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. »

« ARTICLE 12 - EXERCICE DE L'ACTIVITE DU PRENEUR - MISE EN CONFORMITE

Au cours du présent Bail et de ses éventuels renouvellements, le PRENEUR sera tenu de se conformer à la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène et la sécurité, l'inspection du travail, et de déférer à toute injonction notifiée à cet effet, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché.

Le PRENEUR s'engage notamment à faire son affaire personnelle et à supporter tous les frais pouvant résulter de toutes modifications à apporter aux Locaux Loués et à leurs installations, qui seraient imposées par la législation à venir et qui serait liée aux activités du PRENEUR et/ou à son exploitation des Locaux Loués, notamment en ce qui concerne l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail, applicables en cours de Bail.

ARTICLE 13 - ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES

Le PRENEUR prendra Les Locaux objets du Bail dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, ni au moment de l'entrée en jouissance ni pendant toute la durée du Bail ou ses éventuels renouvellements, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit ou quelle qu'en soit la cause, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

La commune intention des PARTIES est que le BAILLEUR perçoive un loyer net de toutes dépenses à l'exception de ce qui ne peut être mis à la charge du PRENEUR selon les dispositions législatives et réglementaires d'ordre public applicables au présent Bail.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans Les Locaux Loués, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, à ses frais exclusifs, toutes réparations et travaux, nettoyage, remplacements, réfections ou mises aux normes, de quelle que nature que ce soit et pour quelque cause que ce soit, dès lors que ceux-ci s'avèreront nécessaires, et même s'il s'agit de travaux imposés par l'administration et/ou une nouvelle réglementation concernant les activités du PRENEUR et/ou son exploitation des Locaux Loués, à l'exclusion des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR aura notamment la charge du coût de l'entretien, de la maintenance, et du contrôle de tous équipements et installations spécifiques qui se trouveront dans Les Locaux Loués, tels que ventilation, climatisation, équipements sanitaires, prises d'air, tuyaux d'évacuation, désenfumage, détection incendie, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autre conformément aux normes en vigueur, afin de les maintenir et de les rendre en bon état d'utilisation, y compris si les interventions sur ces équipements techniques ou leur remplacement sont nécessités par la vétusté, la force majeure ou sont imposés par l'administration et/ou une nouvelle réglementation.

Le PRENEUR aura également notamment à sa charge l'entretien de la devanture et des fermetures des vitrines.

Le PRENEUR entretiendra, réparera ou remplacera à ses frais, les vitrages qui recouvrent certaines parties des Locaux Loués et ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Il fera procéder à ses frais à toutes réparations qui se révéleraient nécessaires pour le bon fonctionnement du chauffage et de la climatisation des Locaux Loués.

Le PRENEUR devra souscrire à cet effet les abonnements et les contrats de maintenance et d'entretien nécessaires et fournir à première demande du BAILLEUR, tous les justificatifs qui pourraient lui être demandés au sujet des conditions d'exécution du présent article, de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet

Il prendra en charge le coût des travaux de mise en conformité des Locaux Loués imposés par la réglementation légale ou réglementaire et quelle qu'en soit la nature, le montant et la cause (notamment hygiène, sécurité, salubrité, accessibilité handicapés, normes de construction, urbanisme, matériaux, réglementation du travail...), dès lors qu'il s'agit d'une réglementation liée à l'exercice de son activité ou à l'exploitation des Locaux Loués, sans recours contre le BAILLEUR.

Ces dispositions s'appliqueront notamment par les travaux rendus nécessaires pour une utilisation en ERP de tout ou partie des locaux loués.

Le Preneur réglera ses consommations privatives d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone ... ainsi que le coût des abonnements aux différents services de distribution.

Le PRENEUR devra restituer Les Locaux Loués en fin de Bail en bon état d'entretien et de réparations de toute nature conformément aux obligations contractées dans le présent Bail. »

DESTINATION

Les clauses du bail relatives à la destination des lieux sont ci-après littéralement rapportées :

« ARTICLE 4 - DESTINATION – AUTORISATIONS »

Les locaux sont loués à usage de :

Petite restauration ne nécessitant pas de conduit de ventilation, ni d'extraction et sans cuisine sur place, vente à emporter et à consommer sur place de :

- **Glacier ,**
- **Coffee Shop**
- **Epicerie fine**
- **Sandwichs salés et sucrés, pâtisseries préparés à l'extérieur**
- **Boissons non alcoolisées telles qu'eaux minérales, sodas, thé, café, chocolat, jus de fruit**
- **Produits liés à l'activité exploitée dans le local à condition que la vente de ces produits constitue un accessoire à l'activité principale**

Le PRENEUR est tenu de conserver aux Locaux Loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée que ce soit.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie ni diligence quant à l'obtention des autorisations administratives ou de copropriété qui pourraient être nécessaires, à quelque titre que ce soit au PRENEUR, pour pouvoir exercer les activités contractuellement autorisées. »

CESSION, SOUS-LOCATION

Les clauses du bail relatives à la cession et à la sous-location des lieux sont ci-après littéralement rapportées :

« ARTICLE 10 – OCCUPATION – SOUS-LOCATION – CESSION »

10.1. - Occupation

Le PRENEUR devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, par lui-même.

Il devra occuper personnellement Les Locaux Loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre gratuit et précaire.

10.2. – Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

10.3. - Cession

Le PRENEUR ne pourra céder, ni apporter en société, ses droits au présent Bail si ce n'est en totalité, à l'acquéreur de son fonds de commerce et, dans ce cas, à condition d'appeler au moins 15 jours à l'avance le BAILLEUR à ladite cession et non à une simple réitération de cession de Bail et de lui signifier, par acte extrajudiciaire, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, dans le mois de la signature, un exemplaire original enregistré de l'acte complet de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

En cas de liquidation ou de redressement judiciaire, toute cession diligentée par l'administrateur judiciaire ou le mandataire liquidateur ne pourra être effectuée que sous les conditions énoncées à la présente clause.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû une somme quelconque au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1216-1 du Code civil, le cédant restera garant demeurera toujours garant conjointement et solidairement avec le cessionnaire/bénéficiaire de l'apport et tous cessionnaires/bénéficiaires de l'apport successifs du paiement des loyers et de leurs accessoires, échus ou à échoir et de l'exécution des clauses, charges et conditions du Bail, cette garantie, qui devra impérativement être rappelée dans l'acte de cession, étant donnée pour trois années à compter de la cession conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce.

Cette garantie solidaire s'appliquera à tous les cas de cessions, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au Bail et/ou du fonds de commerce, à

toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société existante.

La garantie pourra valablement être mise en jeu par le BAILLEUR sans que ce dernier n'ait à respecter les dispositions de l'article L. 145-16-1 du Code de commerce relatives à l'information du défaut de paiement à donner au cédant en cas de cession du Bail commercial, ce que le PRENEUR accepte expressément.

De même, le cessionnaire devra se déclarer dans l'acte de cession ou d'apport solidairement tenu des dettes locatives de toute nature du cédant, qui pourraient se révéler postérieurement à la cession ou à l'apport et en acquitter le coût à première demande du BAILLEUR, sur la seule justification d'une lettre recommandée avec avis de réception adressée par celui-ci au cédant et qui serait demeurée sans effet pendant plus d'un mois ; cette solidarité cessera à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la date de la cession, si le BAILLEUR est intervenu à l'acte, ou de sa signification dans les termes de l'article 1690 du Code civil, s'il n'y a pas concouru.

A la date de prise de possession des locaux par le cessionnaire, il sera dressé entre le cédant et le cessionnaire, en présence du BAILLEUR appelé par le cédant ou à défaut par le cessionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec un préavis de quinze jours, un état des lieux, soit contradictoirement et amiablement, soit à défaut par un huissier de justice. Etant précisé que cet état des lieux intermédiaire n'apportera aucune novation aux obligations contractuelles du PRENEUR cessionnaire à l'égard du BAILLEUR, l'état des lieux initial restant seul opposable à celui-ci.

L'état des lieux sera conservé par chacune des PARTIES.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au précédent paragraphe, il sera établi par un huissier à frais partagés par moitié entre les PARTIES. »

Le **CEDANT** déclare :

- qu'aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail,
- 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'a été délivré par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend,
- qu'aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail.

Le **CEDANT** s'engage à régler au **CESSIONNAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, par l'administration ou par toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte.

Dans le respect des termes sus-relatés du bail, le **CESSIONNAIRE** se déclare solidairement tenu des dettes locatives de toute nature du **CEDANT**, qui pourraient se révéler postérieurement à la cession ou à l'apport et en acquitter le coût à première demande du **BAILLEUR**, sur la seule justification d'une lettre recommandée avec avis de réception adressée par celui-ci au cédant et qui serait demeurée sans effet pendant plus d'un mois ; cette solidarité cessera à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la date de la cession, si le **BAILLEUR** est intervenu à l'acte, ou de sa signification dans les termes de l'article 1690 du Code civil, s'il n'y a pas concouru.

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire soussigné de relater plus amplement le bail dont il déclare avoir eu copie dès avant ce jour et dont une copie demeure annexée aux présentes.

INTERVENTION DU BAILLEUR

La Société dénommée **SCI JUMACARO**, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT (75006), 169 Boulevard Saint-Germain, identifiée au SIREN sous le numéro 440 532 299 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représentée par Monsieur Jean-Michel AZOULAI, agissant en qualité de co-gérant,

A ce non présent mais représenté par Madame Marie-Françoise VILLARD, collaborateur en l'office notarial dénommé en tête des présentes, agissant en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration en date du 1^{er} février 2024 demeurée annexée,

BAILLEUR des locaux où est exploité le fonds de commerce présentement cédé, déclare :

- agréer la cession et accepter le **CESSIONNAIRE** comme successeur du **CEDANT**, sans pour autant décharger ce dernier de son obligation de solidarité de paiement du loyer telle qu'indiquée ci-après ;
- faire réserve de tous droits et recours contre le **CEDANT**, notamment pour les loyers et charges exigibles ;
- avoir connaissance que les dispositions du Code de commerce relatives aux baux commerciaux s'appliqueront au **CESSIONNAIRE** comme elles s'appliquaient au cédant, notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement,
- n'avoir à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;
- prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée ;
- dispenser expressément les parties de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil, voulant considérer la cession comme bien et valablement signifiée.

Une copie exécutoire des présentes lui sera remise aux frais du **CESSIONNAIRE**.

OBLIGATION DE SOLIDARITE

Le bail comporte une clause de garantie solidaire ci-dessus littéralement reproduite.

L'article L145-16-2 du Code de commerce dispose actuellement que :

"Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail."

En conséquence, et dans les limites indiquées, le **CEDANT** demeurera garant solidaire de son **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du **BAILLEUR** pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires éventuels.

ETAT DES LIEUX

Les parties sont informées des dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est ici fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes les diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « *s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire* ».

TERRASSE SITUEE SUR LE DOMAINE PUBLIC

L'activité poursuivie dans le cadre du fonds de commerce objet des présentes est exercée notamment au moyen d'une emprise sur le domaine public.

Cette emprise consiste en une terrasse ouverte sur trottoir de 4 mètres de long sur 0,60 mètre de large pour laquelle le **CEDANT** a obtenu une autorisation de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de PARIS aux termes d'un arrêté en date du 16 novembre 2023 dont copie est ci-annexée.

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir été informé que :

- la terrasse est située sur le domaine public communal ;
- toute occupation privative du domaine public communal nécessite pour le commerçant d'obtenir au préalable une autorisation délivrée par la Commune contre paiement d'une redevance ;
- l'autorisation accordée par la Commune au commerçant d'exploiter la terrasse de son fonds de commerce sur le domaine public est toujours une autorisation incessible, précaire et librement révocable par la Commune ;
- il n'est pas possible de garantir au commerçant une durée certaine d'occupation du domaine public, le domaine public communal devant toujours répondre prioritairement aux besoins du public plutôt qu'à ceux d'un seul administré.

A cet égard, le **CESSIONNAIRE** déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre quiconque, de se rapprocher de la Mairie afin d'obtenir de sa part un accord lui permettant de reconduire l'occupation du domaine public comme en bénéficiait le **CEDANT**.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire du fonds cédé à compter de ce jour et en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce même jour.

Il est précisé que le **CESSIONNAIRE**, dès l'entrée en jouissance, bénéficie de tous les droits et prérogatives attachés à l'exploitation du fonds dont il s'agit et a la faculté de prendre le titre de successeur du **CEDANT** dans ses relations avec les tiers.

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de TRENTE-DEUX MILLE EUROS (32 000,00 EUR), s'appliquant, savoir :

- aux éléments incorporels pour TRENTE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (30 450,00 EUR),
- aux mobiliers, matériel et agencements pour MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (1 550,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

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

BLOPAGE DU PRIX

Le prix est bloqué durant toute la période d'opposition des tiers et solidarité fiscale, ainsi que durant la période de purge des inscriptions.

Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

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

Délai lié à la solidarité fiscale

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

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

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

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).	Dans les 15 jours de la cession.
- Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201-1 du Code général des impôts) : à établir par le notaire.	Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales
- Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).	Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale.
Nota : La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées : - l'avis de cession du fonds de commerce a été adressé à l'administration fiscale dans les 45 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ; - la déclaration de résultats a été déposée dans les temps, c'est-à-dire dans les 60 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ; - au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement.	

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CEDANT** remet la totalité du prix versé à Madame Peggy OLIVENCIA, collaboratrice en l'Etude du notaire soussigné,

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

Cette somme sera détenue par l'office notarial afin de garantir le **CESSIONNAIRE** des créanciers du **CEDANT**.

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

- de la radiation des inscriptions qui pourraient grever les éléments du fonds de commerce ;
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité ;
- du paiement des créanciers inscrits, opposants ou saisissants.

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

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

Le séquestre pourra signer toute convention de placement de tout ou partie du prix dans la mesure où le capital ainsi séquestré ne soit pas entamé par le mode de placement.

Le séquestre est investi d'un mandat irrévocable d'effectuer les paiements.

Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des dépôts et consignations la somme dont il est constitué séquestre, et ce dans le cadre de l'accomplissement de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile.

Le séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au **CEDANT**, hors la présence et sans le concours du **CESSIONNAIRE**, soit l'intégralité de la somme qu'il détient s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais. Les honoraires de séquestre sont à la charge exclusive du **CEDANT**.

Il est fait observer qu'aux termes des dispositions des articles R 211-4 et R 211-5 du Code des procédures civiles d'exécution, le séquestre devra indiquer sans délai à l'huissier de justice qui pratique entre ses mains une saisie-attribution ou une saisie conservatoire des créances de sommes d'argent, l'étendue de ses obligations à l'égard du débiteur saisi, et s'il y a lieu, les cessions de créances, délégations, saisies antérieures ou oppositions. À défaut et en l'absence de motif légitime, il pourra être condamné à payer les sommes en question au créancier sans préjudice de son recours contre le débiteur. Il en sera de même en cas de réception d'une saisie administrative à tiers détenteur.

ORIGINE DES FONDS

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

REMBOURSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

Le **CEDANT** reconnaît que le **CESSIONNAIRE** lui a versé, par la comptabilité de l'Office notarial, la somme de SEIZE MILLE EUROS (16 000,00 EUR), égale au

montant du dépôt de garantie que lui-même avait versé au **BAILLEUR** et qui reste aux mains de ce dernier.

En conséquence, le **CESSIONNAIRE** sera subrogé dans tous les droits du **CEDANT** vis-à-vis du propriétaire **BAILLEUR** auquel il sera donc en droit de demander le remboursement du dépôt de garantie en fin de bail.

DONT QUITTANCE

LOYER DES MOIS DE FEVRIER ET MARS 2024

Le **CESSIONNAIRE** verse au **BAILLEUR**, par la comptabilité de l'Office notarial, la somme de SIX MILLE SIX CENT VINGT EUROS (6 620,00 EUR), correspondant au loyer augmenté de la provision sur charges pour les mois de février et mars 2024.

Le **BAILLEUR** en donne quittance.

DONT QUITTANCE

CHARGES ET CONDITIONS

La cession est faite sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

A la charge du cessionnaire :

Etat des lieux - impôts et charges

Le **CESSIONNAIRE** prendra le fonds de commerce avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre ni exiger aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après 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 vendeur se révéleront exactes.

Le **CEDANT** déclare avoir installé une enseigne sans requérir les éventuelles autorisations administratives nécessaires à cet égard et n'avoir reçu aucune injonction à cet égard. De convention expresse entre les parties, ladite enseigne n'est pas enlevée par le **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** déclarant vouloir faire le nécessaire à cet égard, sans recours contre quiconque.

Le **CESSIONNAIRE** paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts et taxes et, notamment la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujéti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises et plus généralement toute somme à lui payée sur charges, au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

Droit de terrasse - information

Si le **CEDANT** bénéficie dans le cadre de l'exploitation du fonds d'un droit de terrasse sur le domaine public, celui-ci est annulé de plein droit par la cession, par suite le **CESSIONNAIRE** devra alors faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

Abonnements

Il fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de la continuation (par le transfert à son nom dans les plus brefs délais) ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le **CEDANT**, notamment, s'ils existent, pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiet ni recherché à ce sujet.

Le **CEDANT** s'interdit de demander la mutation de la ligne téléphonique, adresse courriel, ainsi que ligne de télécopie desservant les locaux où est exploité le fonds et utilisées pour son exploitation, il s'engage à en faciliter le transfert au profit du **CESSIONNAIRE**, les frais de transfert étant supportés par ce dernier.

Assurance-incendie

En application des dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances, le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance contre les risques d'incendie couvrant le fonds. En cas de continuation, il en paiera les primes à leur échéance et profitera des primes payées d'avance par le **CEDANT**. En cas de résiliation, il supportera, seul, les indemnités qui pourraient être dues de ce fait aux compagnies d'assurance intéressées, sous déduction du prorata de primes restituables par les compagnies.

A la charge du cédant :

Garantie des vices cachés

Malgré l'engagement pris par le **CESSIONNAIRE** de prendre le fonds de commerce sus-désigné dans l'état où il se trouve, et sans garantie de la part du **CEDANT**, celui-ci ne sera exonéré des vices cachés prévus à l'article 1641 du Code civil que s'il n'en avait effectivement pas connaissance au jour du transfert de propriété.

Garantie contre le risque d'éviction

Le **CEDANT** ne sera pas exonéré de la garantie contre le risque d'éviction si l'éviction résulte de sa faute ou de sa fraude. L'éviction pourra toujours se résoudre par des dommages et intérêts ou restitution du prix, au choix du **CESSIONNAIRE**.

Enonciations - Garantie

Le **CEDANT** s'oblige à garantir l'entière exactitude des énonciations du présent acte relatives à l'origine de propriété, aux charges et inscriptions grevant le fonds, aux chiffres d'affaires et résultats d'exploitation.

Dettes

Les dettes du **CEDANT** ne sont pas transmises au **CESSIONNAIRE**, sauf clause expresse contraire figurant aux présentes.

INTERDICTION DE SE RETABLIR ET D'ETABLIR

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le **CESSIONNAIRE** n'aurait pas contracté, le **CEDANT** s'interdit la faculté :

- de créer, acquérir, exploiter, prendre à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie au présent fonds ;
- de donner à bail pour une activité identique à l'activité principale objet de la cession ;
- de s'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé ou actionnaire de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire, ou de gérant, dirigeant social, salarié ou préposé, fût-ce à titre accessoire, à une activité concurrente ou similaire en tout ou partie à celle exercée par lui dans le fonds objet des présentes.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de CINQ CENTS (500) mètres du lieu d'exploitation du fonds objet des présentes et ce pendant TROIS (3) années.

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) par jour de contravention ; le **CESSIONNAIRE** se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Les parties déclarent à ce sujet :

- le **CEDANT** : qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et un précédent propriétaire du fonds dont il s'agit au sujet de l'interdiction de se rétablir ;
- le **CESSIONNAIRE** : qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds.

Cette interdiction ne dispense pas le **CEDANT** du respect des exigences édictées par l'article 1628 du Code civil aux termes duquel "*Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle*". Par suite, le **CEDANT** ne peut être déchargé de l'obligation légale de garantie qui est d'ordre public, les manœuvres permettant la reprise ou la conservation de la clientèle et amenant une concurrence déloyale ne pouvant être limitées dans le temps.

Commandes - marchés et contrats

D'un commun accord entre les parties, aucun contrat n'est transmis par le **CEDANT** au **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT** déclare faire son affaire personnelle, à ses entiers frais et sans recours contre quiconque, de la résiliation anticipée des contrats non repris par le **CESSIONNAIRE**, savoir :

- contrat conclu avec la société INNOVORDER pour un pack borne de paiement, une licence caisse et une licence borne de paiement contenant engagement de trente-six (36) mois,
- contrat de location avec assurance (numéro d'ordre 3911613) conclu, le 31 mars 2023, avec la société LOCAM, dont le siège est sis à SAINT ETIENNE (42000), 94 Rue Bergson, concernant une machine à glaces Giotto conclu pour une durée de 60 mois, moyennant une mensualité de 298,80 Euros TTC,
- contrat de location avec assurance (numéro d'ordre 3913134) conclu, le 31 mars 2023, avec la société LOCAM, dont le siège est sis à SAINT ETIENNE (42000), 94 Rue Bergson, concernant une machine à glaces Giotto conclu pour une durée de 60 mois, moyennant une mensualité de 298,80 Euros TTC,
- contrat de location avec assurance (numéro d'ordre 3913424) conclu, le 31 mars 2023, avec la société LOCAM, dont le siège est sis à SAINT ETIENNE (42000), 94 Rue Bergson, concernant une machine à glaces Giotto conclu pour une durée de 60 mois, moyennant une mensualité de 298,80 Euros TTC.

Le **CEDANT** est également lié par un contrat de location conclu avec MIKO CAFE SERVICE pour une machine à café expresso grains DELATTI + option lait frais créant pour lui une obligation d'achat de café en grains. Ce contrat a été conclu le 24 avril 2023 pour une durée indéterminée mais au minimum pour six mois.

Le **CEDANT** fait également son affaire personnelle et à ses frais de la résiliation anticipée de ce contrat, non repris par le **CESSIONNAIRE**.

Hygiène et sécurité

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité. Le **CEDANT** déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière à cet égard.

Le **CEDANT** déclare n'avoir personnellement reçu aucune injonction d'exécution de travaux visant des prescriptions d'hygiène, de salubrité ou de sécurité alimentaire 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.

Au cas où il s'avérerait qu'une pareille injonction ait été faite et non satisfaite, le **CEDANT** supportera seul les coûts des travaux de mise en conformité qui devront être effectués sous son contrôle et à ses frais dans un délai de 15 jours à compter de la mise en demeure qui lui sera faite par le **CESSIONNAIRE** par lettre recommandée avec accusé de réception.

Commission d'hygiène

Le **CEDANT** déclare n'avoir jamais reçu la visite de la commission d'hygiène depuis l'ouverture de son fonds de commerce.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en être informé, acquérir en toute connaissance de cause, le prix tenant compte de cet état de fait.

Commission de sécurité

Le **CEDANT** déclare n'avoir jamais reçu la visite de la commission de sécurité depuis l'ouverture de son fonds de commerce.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en être informé, acquérir en toute connaissance de cause, le prix tenant compte de cet état de fait.

Conformité électrique

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir fait établir de rapport de vérification des installations électriques depuis l'ouverture de son fonds de commerce.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en être informé, acquérir en toute connaissance de cause, le prix tenant compte de cet état de fait.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le **CEDANT** déclare en outre qu'il n'a jamais déposé de dossier d'accessibilité auprès de la Mairie et qu'il n'est par conséquent pas en mesure de justifier d'une éventuelle dispense de travaux.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir parfaite connaissance de ces informations et faire son affaire personnelle de la mise en accessibilité des locaux objets des présentes, sans recours contre le **CEDANT** et contre le notaire soussigné.

Le **CESSIONNAIRE** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

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

- Tenir un registre de sécurité et un registre d'accessibilité.

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

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **CEDANT** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les **BIENS**.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont excavées du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 du même Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

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 ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation sus-relatée que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

CONSULTATION DE BASE(S) DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante.

Le **CEDANT** déclare que le bailleur lui a remis le diagnostic "amiante" établi par le Cabinet SYS, dont le siège est sis 14 Rue des Renaudières, 92380 GARCHES, le 16 mai 2023.

Ce diagnostic ne révèle pas la présence d'amiante.

Une copie de ce diagnostic est annexée.

TERMITES

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble ;
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet le **CEDANT** déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le Cabinet SYS, sus-désigné, le 16 mai 2023, et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

- **Consommation énergétique : 123 kWh/m².an – Classe C**
- **Émissions de gaz à effet de serre : 3 kg éqCO₂/m².an – Classe A**
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2375T1694765V

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- **Zone 1 : zones à potentiel radon faible.**
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques

Un état des risques en date du 16 janvier 2024 est annexé.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que ledit état lui a été remis lors de la première visite du bien.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le bien au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** n'est actuellement pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

L'immeuble dont relève les locaux objet de la présente cession de fonds de commerce n'est pas concerné par ce plan d'exposition aux bruits, ainsi qu'il appert du document ci-annexé.

URBANISME

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

- une note de renseignements d'urbanisme délivrée le 16 janvier 2024 par le prestataire NOTARISQUES,

- les pièces écrites jointes à ladite note de renseignements d'urbanisme et délivrées par le prestataire NOTARISQUES.

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

DROIT DE PREEMPTION DES ARTICLES L 214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

La cession ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'organe délibérant n'ayant pas adopté de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure instituée par le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007.

PERSONNEL DU FONDS

Le **CEDANT** déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation du fonds objet des présentes.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés, ou subventions y afférentes pouvant être dues aux organismes, par le **CESSIONNAIRE** en vertu des dispositions du Code du travail seront mises à la charge du **CEDANT**, ainsi que ce dernier s'y oblige.

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

Dans la mesure où l'activité exercée nécessite de récolter et rassembler des données personnelles de personnes physiques, données strictement nécessaires à cette activité, un registre de traitement des données personnelles doit être tenu. Ce registre rassemble :

- les coordonnées du responsable du traitement des données à caractère personnel ;
- celles des gestionnaires des données ;
- les finalités et objectifs de ce traitement (fins commerciales ou non, gestion du personnel, démarchage éventuel...) ;
- les catégories des personnes faisant l'objet du traitement (clients, salariés...) ;
- la possibilité de transférer les données et leur parcours, notamment si elles sont acheminées vers des pays ne relevant pas de la législation communautaire ;
- le délai avant la destruction des données à caractère personnel ;
- la description des moyens mis en œuvre pour la sécurisation des données et éviter que celles-ci ne puissent être dérobées par des tiers.

En l'espèce, l'activité pratiquée ne nécessite pas ce type de collecte de données, ainsi déclaré par le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE

SUR LES INSCRIPTIONS

Le **CEDANT** déclare que le fonds n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 16 janvier 2024 demeuré ci-annexé.

Au cas où il s'en révélerait par l'état qui sera réclamé ultérieurement par le notaire soussigné, le **CEDANT** s'engage à en rapporter quittance et mainlevée dans les plus brefs délais.

SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES ET LES RESULTATS D'EXPLOITATION DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Le **CEDANT** déclare :

- que le montant du chiffre d'affaires hors taxe, depuis le début d'exploitation du fonds de commerce jusqu'au 31 décembre 2023 s'est élevé à 41 878 Euros,
- que le montant du chiffre d'affaires hors taxe, du 1^{er} au 19 janvier 2024 inclus, s'est élevé à 293,70 Euros, le fonds de commerce étant fermé depuis le 20 janvier 2024,
- - que pour les périodes correspondantes, le résultat d'exploitation réalisé n'est pas déterminé.

Le Cabinet d'expertise-comptable du **CEDANT** est le Cabinet SODENCIA, dont le siège est sis à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 25 Bis Rue de Paris. Ce Cabinet a fourni le chiffre d'affaires 2023 sus-indiqué aux termes d'une attestation en date du 30 janvier 2024, demeurée annexée.

Le **CESSIONNAIRE** déclare s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds de commerce cédé.

Le **CEDANT** indique que les jours et horaires d'ouverture aux termes desquels le chiffre d'affaires a été réalisé ont été les suivants :

- pendant la période estivale 2023 : ouverture tous les jours de 12h00 à 23h00, et, le reste de l'année de 12h00 à 19h00,
- hors période estivale : fermeture hebdomadaire le samedi et, parfois, le lundi.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir eu connaissance de ces éléments lors de la négociation des présentes, et être parfaitement éclairé sur le type et les caractéristiques de la clientèle du fonds ainsi que sur les méthodes commerciales appliquées par le **CEDANT**.

SUR LES LIVRES DE COMPTABILITE

Le **CEDANT** s'engage à mettre les livres de comptabilité qu'il a tenus depuis le début de son activité à la disposition du **CESSIONNAIRE** pendant trois ans à compter de son entrée en jouissance, conformément aux dispositions du second alinéa de l'article L 141-2 du Code de commerce.

Les parties visent à l'instant même un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés depuis le début de l'activité par le **CEDANT**, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 141-2 susvisé. Ce document est annexé.

COMPTES ET PRORATA

Les parties conviennent d'établir directement entre elles et sous leur entière responsabilité les décomptes, prorata temporis au jour de l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE** de toutes charges d'exploitation relatives au fonds telles que, notamment, primes et cotisations d'assurance, fournitures d'énergie, fourniture d'eau, contrats d'entretien, matières consommables, le tout sans préjudice de ce qui peut être indiqué aux présentes quant à d'autres charges.

BON ETAT DE FONCTIONNEMENT

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la nécessité de bien vérifier, avant le jour de régularisation des présentes, le bon état de fonctionnement de tout le matériel et des installations compris dans la cession.

Le **CEDANT** déclare de son côté qu'à sa connaissance, aucun matériel ou installation quelconque ne présente des difficultés de fonctionnement.

T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, les présentes s'analysant en la transmission d'une universalité de biens entre deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée sont dispensées de ladite taxe.

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** sont avertis qu'ils doivent mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de la taxe sur la valeur ajoutée au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

ENREGISTREMENT - FORMALITES

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds (publications dans un journal d'annonces légales et au BODACC).

Le **CEDANT** déclare, en ce qui le concerne, que les formalités d'usage devant le greffe du Tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique, seront effectuées par le Cabinet SODENCIA, sus-désigné.

Le **CESSIONNAIRE** déclare, en ce qui le concerne, qu'il effectuera lui-même les formalités d'usage devant le greffe du Tribunal de commerce par l'intermédiaire du guichet unique (ouverture d'un établissement secondaire).

Dans les quarante-cinq jours suivant la publication du présent acte dans un support d'annonces légales, le **CEDANT** fera connaître à l'administration fiscale, en application de l'article 201 du Code général des impôts la date effective de la cession ainsi que l'identité et le siège social du **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT** s'engage à déposer la déclaration de résultats au service des impôts dans un délai de soixante jours tel que fixé par l'article 201 3° du Code général des impôts.

Le **CEDANT** devra produire au notaire une attestation de la part du Trésor Public attestant d'une part de ce dépôt et, d'autre part, qu'il était à jour de ses obligations déclaratives et de paiement le dernier jour du mois précédant la cession.

DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession, en application de l'article 719 du Code général des impôts, s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION					32 000,00 EUR		
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
9 000	2,0	180	0,6	54	0,4	36	270
0	0,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
TOTAL	180		54		36		270

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu toutes explications en matière de déclarations et de calculs des plus-values applicables aux présentes, et déclare qu'il dépend du Centre des finances publiques de PARIS 16, 146 Avenue de Malakoff, 75775 PARIS CEDEX 16.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente cession ont été négociés par le Cabinet GBAIL dont le siège est sis à PARIS (75017), 22 Rue Saussier-Leroy titulaire d'un mandat donné par le CEDANT sous le numéro 1930.

En conséquence, le **CESSIONNAIRE** qui en a seul la charge, doit au Cabinet GBAIL une rémunération de DIX MILLE DEUX CENTS EUROS (10 200,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le **CESSIONNAIRE**, qui n'a pas été partie au mandat susvisé, déclare accepter expressément la charge de cette commission.

Cette rémunération est réglée en dehors de la comptabilité de l'office notarial, ainsi déclaré.

CONVENTION D'ARBITRAGE

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article 2059 du Code civil aux termes desquelles « *Toutes personnes peuvent compromettre sur les droits dont elles ont la libre disposition* », et de celles de l'article 2061 du même Code aux termes desquelles : « *La clause compromissoire doit avoir été acceptée par la partie à laquelle on l'oppose, à moins que celle-ci n'ait succédé aux droits et obligations de la partie qui l'a initialement acceptée. Lorsque l'une des parties n'a pas contracté dans le cadre de son activité professionnelle, la clause ne peut lui être opposée.* »

Les parties déclarent se soumettre à la présente convention d'arbitrage. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du Tribunal de commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du Tribunal de commerce.

La juridiction arbitrale pourra prendre à l'égard des parties à l'arbitrage des mesures provisoires ou conservatoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral, à l'exception des saisies conservatoires et sûretés judiciaires.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du Tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente convention, renoncent à toute action, initiale ou reconventionnelle, devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

Il est indiqué que l'arbitrage ne pourra porter sur un différend relatif à l'inexécution d'une disposition d'ordre public.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le **CESSIONNAIRE** qui s'oblige à leur paiement.

ELECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

Pour la réception des oppositions, les parties élisent domicile en l'Office notarial de Maître Florence POUZENC, notaire associée à PARIS (75008), 25-27 Rue Tronchet.

TITRES

Le **CEDANT** n'est pas tenu de remettre au **CESSIONNAIRE** le ou les anciens titres de propriété concernant le fonds cédé.

Le **CESSIONNAIRE** pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits, copie authentique ou copies d'acte concernant ce même bien.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, 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 avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Les parties sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil ainsi rédigé : *"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun."*

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

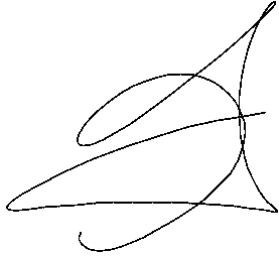
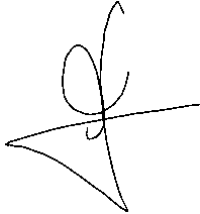
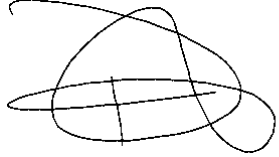
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Mme VILLARD Marie-Françoise représentant de la société dénommée SCI JUMACARO a signé à CHAMBERY le 01 février 2024	
Mme TIBURCE Maryline représentant de la société dénommée GLIDA ONE a signé à CHAMBERY le 01 février 2024	
Mme MARTINEZ Fanny représentant de la société dénommée DIM SUM CANTINE a signé à CHAMBERY le 01 février 2024	
Mme OLIVENCIA Peggy a signé à CHAMBERY le 01 février 2024	
et le notaire Me DELAFONTAINE CLEMENTINE a signé à CHAMBERY L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE PREMIER FÉVRIER	