

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-HYACINTHE
Le 22/04/2024 Dossier 2024 00013520, référence 7544P61 2024 A 04000
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

Clara BOURNET
Agent des Finances Publiques

D'UNE PART,

La société à responsabilité limitée MIDAL, au capital de 2 000€, ayant son siège social au 125 Avenue Parmentier, 75011 à Paris immatriculée au RNCS sous le numéro 751 785 569, représentée par sa Gérante Madame Ida Chwoles,

Ci-après dénommé « Le Cédant » ;

ET D'AUTRE PART,

La société par actions simplifiée unipersonnelle Mr. VAPOTEUR 10, au capital de 1 000€, ayant son siège social au 19 Allées des Eiders à Paris 75019, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 984 131 714, représentée par son Président Monsieur Yaron COHEN,

Ci-après dénommée « Le Cessionnaire » ;

Le Cédant et le Cessionnaire étant ci-après dénommées ensemble les «Parties».

IL A ETE EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIV

1. Capacité

Les Parties déclarent avoir la pleine capacité de s'engager.

Le Cédant s'oblige à toutes les garanties ordinaires et de droit au Cessionnaire qui acquière le fonds de commerce dans les conditions prévues par les Présentes stipulations sous peine de sanctions prévues par la loi.

IC 4C

2. Nature

Le Cédant et le Cessionnaire ont décidé d'user de leur faculté de conclure le présent Contrat par acte sous seing privé conformément.

3. Origine de propriété

Le fonds de commerce est la propriété de la société MIDAL (le Cédant & locataire), pour l'avoir acquise lors d'une cession de droit au bail conclu le 30 Juillet 2012.

4. Description, exclusion et historique

La présente cession, exclu l'enseigne, le matériel, les stocks ou tous autres éléments de fonds de commerce.

Seul le droit au bail pour le local situé au **125 Avenue Parmentier** (75011 à Paris) afin d'exercer l'activité de vente de cigarettes électroniques et d'articles pour fumeurs, est cédé.

Le Bail commercial soumis aux dispositions de l'article 145-1 du Code de commerce, a été consenti par la société IMMORENTE-SOFIDY, pour une durée de 9 ans renouvelable avec faculté pour le locataire de résilier sur période triennale, à compter du 12 Novembre 2010 (enregistrée au SIE de Paris Ier Pole le 25/11/2010 sous le numéro de bordereau 2010/1 696).

Le Bail a par la suite été cédé à la société MIDAL (Cédant au présent Contrat), le 30 Juillet 2012 et a été enregistrée le 31 Juillet 2012 au SIE de Paris Sainte-Marguerite (sous le numéro 2012/382).

Le bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans le 1^{er} Janvier 2023 avec un loyer de 16 480,19 € HT/HC/an.

Le paiement des charges s'effectue sous la forme d'une provision qui s'ajoute à chaque terme de loyer et est exigible à la même échéance.

Le montant des charges est ajusté en fonction des fluctuations.

Le cédant s'acquitte de ses propres charges (électricité) et impôts lui incombant.

Jc YC

5. Affirmation

Le Cessionnaire a déclaré être intéressé par la reprise du fonds de commerce ; et plus précisément, du droit au bail, que le Cédant entend céder, afin de développer sa propre activité dans les locaux loués.

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

Enfin, Les Parties reconnaissent et déclarent avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession.

**CECI ETANT EXPOSE, EST ÉTABLI AINSI QU'IL SUIV LE PRESENT
CONTRAT :**

IC YC

Article 1 : objet

1.1 Cession

Par les présentes, le Cédant, cède sous les conditions ordinaires de droit et de fait en pareille matière et aux conditions exposées ci-après, au Cessionnaire, qui accepte tous les droits pour le temps restant à courir sur le bail commercial conclu avec la société Sofidy, à compter du 1^{er} Avril 2024.

Le Cessionnaire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente cession. Il s'engage à exercer une activité de vente de cigarettes électroniques et d'articles pour fumeurs.

Le Cessionnaire déclare avoir visité les locaux et les accepter dans l'état actuel sans recours contre le Cédant.

1.2 Désignation

Les locaux loués, sont :

- le Lot 1, constitué d'une boutique en pied d'immeuble (rez-de-chaussée) ;
- le Lot 33, constitué d'une réserve commerciale en sous-sol ;
- le Lot 31 : constitué d'une cave ;
- et le Lot 42 : également constitué d'une cave.

1.3. Activité

Il est expressément convenu que le droit au bail cédé concernant le local situé au 125 Avenue Parmentier à Paris (75011), est strictement limité à l'exercice de l'activité de vente de cigarettes électroniques et d'articles pour fumeurs.

Toute modification de l'activité exercée au sein du local précité, que ce soit par adjonction, suppression ou transformation partielle ou totale de l'activité initialement consentie, ne pourra intervenir qu'avec l'accord exprès et préalable du Bailleur.

Cet accord devra être formalisé par écrit, sous peine de nullité de la modification envisagée. Cette clause vise à assurer la conformité de l'activité exercée dans le local avec les dispositions du bail et les réglementations en vigueur, tout en préservant les droits et intérêts du bailleur.

IC 4C

Article 2 : prix et modalités de paiement

La cession est consentie et acceptée au prix total de quinze mille (15 000) euros (€) payé au comptant par chèque à l'ordre du Cédant, remis le jour de la signature des présentes. Le Cédant donne quittance de cette réception.

Article 3 : dépôt de Garantie

Le Cessionnaire rembourse au Cédant, ce jour, le montant du dépôt de garantie versé entre les mains du bailleur, soit la somme de quatre mille cent vingt euros et cinq centimes (4 120,05 €) d'euros (€) par chèque à l'ordre du Cédant qui lui en donne quittance.

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

Article 4 : *pro rata*

Les Parties sont convenues d'établir un décompte au *pro rata temporis* des sommes payées d'avance par le Cédant, dès avant la date de prise d'effet des présentes, déduction à faire des sommes courues et incombant au Cédant, au titre du Bail.

Ce décompte a été établi par le Cédant.

Il en ressort, à ce jour, un solde en faveur du Cédant qui s'élève à quatre mille sept cent vingt-sept euros et soixante-douze centimes (4 727,72€).

Le Cessionnaire approuve ce décompte. Il règle entre les mains du Cédant cette somme de par chèque à l'ordre du Cédant qui en consent bonne et valable quittance.

Il est rappelé que pour la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) chacune des Parties procédera à sa propre déclaration et fera son affaire personnelle du paiement de cette Cotisation.

Le Cessionnaire prend en charge les impôts et taxes dus à compter du jour de la conclusion du contrat.

JC YC

Article 5 : déclarations

5.1 Le Cédant déclare :

- qu'il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 751 785 569 ;
- qu'il n'est pas en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou cessation de paiement ;
- qu'il n'existe, d'une manière générale, à sa connaissance aucun obstacle ni restriction, d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du bail cédé ;
- qu'il n'est du aucun arriéré de loyer, charges, taxes ou accessoires au Bailleur ;
- qu'aucun droit d'occupation, même au-devant des lieux loués, ni aucune sous-location n'ont été consentis ;
- qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspecialisation hors ce qui a été exposé préalablement ;
- qu'aucune infraction aux clauses et conditions du bail n'a été commise, susceptible de permettre au Bailleur d'en refuser le renouvellement, sans payer l'indemnité d'éviction ;
- qu'il n'existe aucun litige avec le Bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du bail ; ni aucune procédure en cours de résiliation de bail ;
- qu'il existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer ;
- qu'il a parfaitement rempli ses obligations d'entretien et de menues réparations à l'intérieur des locaux, conformément à ses obligations décrites au bail ;
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le Bailleur ;
- qu'à sa connaissance, la capacité juridique des personnes ayant consenti le bail ouvre droit au renouvellement ou au paiement de l'indemnité d'éviction
- qu'il n'est pas porté à sa connaissance que les locaux loués aient fait l'objet d'une mesure ou d'un projet de réquisition, d'interdiction d'occuper ou d'expropriation ;

- que le fonds exploité par lui dans ces locaux n'est grevé d'aucun privilège de nantissement ou de toute autre garantie ou sûreté, pour un montant supérieur au prix de cession qui ne permettrait pas de désintéresser les créanciers inscrits ;
- qu'il a procédé à la résiliation à ses frais, de tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous occupants précédents, avec les fournisseurs ou pour tous objets particuliers et spéciaux, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre le Cessionnaire ;
- et, qu'il a libéré les lieux de tout matériel et mobilier professionnel ou personnel, ainsi que de tout occupant.

Dans le cas où il demeurerait des objets dans les lieux, de convention expresse entre les parties, le Cessionnaire serait en droit, après description des objets par tel huissier ou commissaire de justice de son choix, de remettre lesdits objets ou matériel entre les mains de tel garde-meubles de son choix, aux risques et aux frais du Cédant.

5.2 Le Cessionnaire déclare :

- qu'il a son siège social en France ;
- qu'il n'est frappé par aucune cause d'incapacité ;
- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'acquisition du droit au bail ;
- qu'il connaît les conditions d'exploitation des locaux, objet des présentes, et, a préalablement à la signature des présentes, pris connaissance des pièces locatives et des conditions de location, et s'être rendu compte de l'état des lieux.

Article 6 : droit de préemption

Le Cédant déclare que la cession du bail commercial ne fait pas l'objet d'un droit de préemption communal, le local ne faisant pas partie du périmètre de sauvegarde du commerce de proximité. Conformément à une communication publique reçue par **voie numérique le 27 Décembre 2023.**

SC YC

Article 7 : Assurance

Le Cessionnaire est libre de rompre les polices d'assurance conclues par le Cédant. Une copie certifiée conforme à l'original du Présent contrat vaudra lettre de résiliation.

En outre, le cessionnaire déclare avoir souscrit, préalablement à la signature du présent contrat de cession de droit au bail, une police d'assurance multirisque professionnelle auprès de la division assurance de la Banque LCL, couvrant l'ensemble des risques liés à l'exploitation du local situé au 125 Avenue Parmentier (75011), dont le contrat est annexé au présent contrat.

La police inclut sans s'y limiter : aux dommages aux biens, à la responsabilité civile exploitation, à la perte d'exploitation, et tout autre risque pertinent pouvant affecter l'activité de vente de cigarettes électroniques et d'articles pour fumeurs exercée dans ledit local.

Article 8 : autorisation du bailleur

Le Bailleur a été informé de la présente cession. Il a adressé un e-mail au Cédant, dont une copie est annexée aux présentes.

Le Cessionnaire devra exécuter toutes les clauses du bail, s'acquitter des loyers, ainsi que de toutes les clauses, conditions et charges prévus dans le bail.

Le Bailleur (la société SOFIDY) a déclaré :

- renoncer à son droit préférentiel ;
- consentir à la présente cession et l'accepter ;
- et, agréer le Cessionnaire en qualité de nouveau Locataire, aux lieux et place de la société Midal, le Cédant.

Article 9 : formalités et enregistrement

Tout porteur d'un acte est autorisé par les parties à publier cette cession comme le prévoit le Code de commerce, en matière de cession de fonds de commerce.

IC YC

Si, à la suite de cette publicité, il survient des oppositions ou des saisies-arrêts, le Cédant devra en rapporter la mainlevée dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Le Cédant devra également justifier de la radiation des inscriptions qui existeraient sur le fonds de commerce exploité dans les lieux dont s'agit, dans le mois de la dénonciation qui lui en sera faite.

Les parties ont été dispensées par le Bailleur des locaux de procéder à la signification des présentes, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve que lui soit remis un exemplaire original enregistré des présentes.

Le Cessionnaire s'engage à effectuer les formalités d'enregistrement de la présente cession auprès du service d'impôts compétent, ainsi que de s'acquitter des droits correspondants.

Le Cédant s'oblige à effectuer les formalités de transfert d'adresse et courrier.

Article 10 : frais, droits et honoraires

Chaque partie supportera les honoraires de son Conseil.

Article 11 : élection de domicile

Pour la réalisation des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, aux adresses suivantes :

- La SARL MIDAL représentée par Madame CHWOLES : au 36 Rue de l'Orillon (75011) à Paris ;
- Et Monsieur COHEN représentant la société Mr. VAPOTEUR 10 : au 19 allée des Eiders (75019) à Paris.

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

IC YC

Article 12 : litige

La loi applicable est la loi française.

En cas de difficultés liées à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat, et après échec de toute réglementation amiable, les parties porteront leur différend, devant les tribunaux de Paris, compétents du lieu où sont situés les locaux, objet du droit au bail cédé.

Article 13 : État des lieux

Un état des lieux contradictoire du bien immobilier faisant l'objet du bail commercial cédé a été réalisé et dressé par Maître Hardy, huissier de justice mandaté à cette fin, le 9 Avril 2024 à 9h, en présence du Cédant et du Cessionnaire.

L'huissier a été mandaté par le Bailleur pour garantir la neutralité et l'objectivité de l'état des lieux.

Conformément aux termes de cette cession, il est convenu que les frais liés à la réalisation de l'état des lieux par l'huissier de justice, incluant les honoraires et les débours, seront intégralement pris en charge par le cessionnaire. Cette prise en charge des frais par le cessionnaire ne saurait en aucun cas constituer un transfert de responsabilité concernant l'état du bien immobilier entre les Parties.

L'état des lieux servira de référence pour toute question relative à l'état du bien immobilier au moment de la cession.

Article 14 : Garanties

14.1 Garantie d'actif et de passif

Le Cédant garantit à l'Acquéreur que les informations relatives aux actifs et passifs du fonds de commerce, telles que communiquées à l'Acquéreur avant la signature du présent contrat, sont complètes, exactes et à jour. Le Cédant s'engage à indemniser l'Acquéreur de tout préjudice résultant directement de l'inexactitude ou de

IC YC

l'incomplétude de ces informations, y compris mais non limitativement, toute dette fiscale, sociale, commerciale ou autre non divulguée avant la cession.

14.2 Garantie de non-concurrence

- a) Le Cédant s'engage à ne pas exercer, directement ou indirectement, une activité concurrente avec celle du fonds de commerce cédé dans un rayon de 2 kilomètres autour du lieu d'exploitation actuel du fonds, et ce, pour une durée de 5 années à compter de la date de réalisation effective de la vente.
- b) Le Cédant s'engage également à ne pas solliciter la clientèle du fonds de commerce cédé, ni à détourner celle-ci en sa faveur ou au profit d'un tiers, pendant la période susmentionnée.
- c) En cas de violation de cette clause par le Cédant, ce dernier sera tenu de verser à l'Acquéreur une indemnité compensatoire dont le montant sera égal à 30 000€.

Fait en 6 exemplaires originaux ;

À Paris,

le 9 Avril 2024.

Je reconnais, que l'intégralité des informations que j'ai fournies dans le cadre de l'exécution de la présente, convention est exacte ; et, que je comprends les tenants et aboutissant de cette accord. Signature : Bon pour cession du fonds de commerce <i>Bon pour cession du fonds de commerce</i>	Signature autorisée pour Société : MIDAL (SARL) Qualité : Cédant Nom : Ida Rachele Chwoles SIREN : 751 785 569 (RCS de Paris) Fonction : Gérant Adresse : 125 Avenue Parmentier, 75011 Date : le 9 Avril 2024
Je reconnais, que l'intégralité des informations que j'ai fournies dans le cadre de l'exécution de la présente, convention est exacte ; et, que je comprends les tenants et aboutissant de cette accord. Signature : Bon pour acquisition fonds de commerce <i>Bon pour acquisition fonds de commerce</i>	Société : MR VAPOTEUR 10 Qualité : Cessionnaire SIREN : 984 131 714 (RCS de Paris) Nom : Yaron COHEN Fonction : Président Adresse : 19 Allée des Eiders, 75019 (Paris) Date : le 9 Avril 2024

Sc YC