

**ACTE DE VENTE DE FONDS DE COMMERCE
CONSTAT DE FIN DE LOCATION GERANCE**

LES SOUSSIGNEES :

CI-APRES DENOMMEE "LE SOUSSIGNE DE PREMIERE PART" ou le « Cédant »,

- La société « YANNICK L'ESCARGOT », SAS au capital de 10.000 €, dont le siège social est sis à 92700 COLOMBES 5 rue de Prague, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 841.933.799,

Représentée par son Président, Monsieur Yannick TRANCHANT

CI-APRES DENOMMES "LE SOUSSIGNE DE SECONDE PART" ou le « Cessionnaire »,

Font préalablement à la convention synallagmatique, objet des présentes, les déclarations suivantes :

YT FB

Le Cédant exploite depuis le 3 décembre 2010, un fonds de commerce dont l'activité est la restauration traditionnelle avec licence IV, dans des locaux situés à PUTEAUX (92800), 18 rue Charles Lorilleux, sous l'enseigne L'ESCARGOT 1903.

Le Cessionnaire susnommé qui a une expérience dans la restauration a manifesté son intérêt pour l'acquisition du fonds de commerce exploité dans les locaux susvisés, en vue d'y poursuivre l'activité de restauration, que le Cédant exploite.

C'est dans ces conditions que les Parties soussignées sont convenues des termes de la présente cession de fonds de commerce, toutes les conditions suspensives ayant été préalablement levées.

DECLARATIONS DU SOUSSIGNE DE PREMIERE PART

Le soussigné de première part garantit l'exactitude des énonciations stipulées ci-dessous :

Désignation du fonds de commerce

Un fonds de commerce de restaurant sis à 92800 PUTEAUX, 18 rue Charles Lorilleux ayant pour numéro SIRET 490.698.172.00023 et pour code APE : 5510 Z, comprenant :

- 1°) - la clientèle et l'achalandage y attachés, ainsi que le droit de se dire successeur du Cédant,
- 2°) - les agencements et installations,
- 3°) - le matériel et le mobilier servant à son exploitation dont l'inventaire a été dressé par les soussignés et qui sera annexé à l'acte de cession,
- 4°) - le droit au bail des lieux où est exploité le fonds,
- 5°) - une licence de débit de boissons de quatrième catégorie délivrée par la Mairie de Puteaux le 23 octobre 2017,
- 6°) - les marchandises existant en magasin le jour de l'entrée en jouissance,
- 7°) - les documents commerciaux concernant directement ou indirectement l'exploitation du fonds,
- 8°) - le droit au bénéfice des contrats, conventions, marchés et traités conclus pour l'exploitation du fonds de commerce qui seraient repris par le Cessionnaire, lesquels contrats, conventions, marchés et traités figurant en annexe,
- 9°) - la ligne téléphonique 0147 75 03 66, sous réserve de l'agrément de l'opérateur,
- 10°) - l'enseigne « L'Escargot 1903 »

ainsi au surplus, que le fonds existe actuellement, avec toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample description, le soussigné de

YT FB

seconde part déclarant le connaître parfaitement pour l'avoir vu et visité avant de conclure le présent contrat et avoir étudié précisément l'état des mobilier, matériel et agencements.

Origine de propriété du fonds

Le fonds de commerce, objet des présentes, appartient au Cédant pour l'avoir acquis de la société l ux termes d'un acte sous seings privés en date du 3 décembre 2010, ci-annexé, enregistré à Nanterre le 9 décembre 2010, bordereau 2010/2163 case 33 au prix de 82.000 € dont 30.000 € pour les éléments incorporels.

Etat des privilèges et nantissements

Le Cédant déclare, conformément à l'article L. 141-1 du Code de Commerce, que le fonds présentement promis ou les éléments le constituant sont grevés des inscriptions et privilèges suivant l'état des inscriptions délivré par le greffe du Tribunal de commerce de Nanterre en date du 26 novembre 2018, soit :

Inscription du 10 février 2012 Numéro 149

Montant de la créance :	5 741,00 EUR
Fonds de :	La création, l'achat, la vente, la prise à bail , la prise en l
En date du :	30 janvier 2012
Au profit de :	BRASSERIES KRONENBOURG 68 Route D' OBERHAUSBERGEN 67000 STRASBOURG
Election de domicile :	CHEZ : SA ETS TAFANEL 105 RUE D' AUBERVILLIERS 75018 PARIS

Le soussigné de première part déclare d'ores et déjà que le montant du prix de vente stipulé ci-dessous permet le remboursement intégral des sommes garanties par l'inscription sus-énoncée et suffira à désintéresser le créanciers inscrit.

Il s'engage à en rapporter à ses frais la mainlevée et certificat de radiation dans le délai de quatre mois des présentes.

A défaut le soussigné de seconde part fera remplir, s'il y a lieu et si bon lui semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des inscriptions dont la radiation n'aurait pas été opérée dans le délai ci-dessus ; en ce cas, les frais de ces formalités ainsi que toutes sommes, quel que soit leur nature et fondement, seront supportés par le soussigné de première part.

Sont également inscrites deux opérations de crédit-bail au profit de LIXXBAIL et de TOYOTA France. Le Cédant, conservant l'usage de ces biens, s'engage à faire radier lesdites inscriptions.

Il y a enfin une inscription au profit de RAVIMO pour un lave-vaisselle en location dont le contrat est poursuivi par le Cessionnaire.

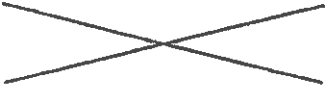
Le Cédant déclare par ailleurs qu'il n'a consenti à la date des présentes aucun autre nantissement ou inscription sur ce même fonds de commerce susceptible d'être inscrit postérieurement à la présente promesse de cession et qu'il n'est pas l'objet de poursuite pouvant donner lieu à l'inscription d'un nantissement judiciaire ou autre ou d'une inscription, quelle que soit sa nature ou son fondement.

YT FB

Le Cédant s'engage, au cas où il n'existerait d'autres inscriptions ou nantissements d'en rapporter la mainlevée à ses frais et risques dans les quatre mois des présentes.

Chiffres d'affaires et résultats réalisés

Les chiffres d'affaires (hors T.V.A) ainsi que les résultats réalisés dans le fonds de commerce, présentement promis, pendant les trois derniers exercices sont les suivants :

	CHIFFRE D'AFFAIRES HT	RÉSULTATS D'EXPLOITATION
Du 01/01/2015 au 31/12/2015	492.644 €	Perte : 483.165 €
Du 01/01/2016 Au 31/12/2016	928.303 €	Perte : 313.330 €
01/01/2017 Au 31/12/2017	1.072.985 €	Perte 457.289 €
du 01/01/18 au 31/08/18	575.266 €	

Le Cédant déclare que ces chiffres d'affaires ont été entièrement réalisés par l'activité propre et ne comprennent pas de rétrocessions à prix coûtant de produits ni de fournitures en gros ou comportant des rabais exceptionnels et que les facturations de prestations intragroupe sont déduites.

Une attestation retraçant les chiffres d'affaires mensuels réalisés du 1^{er} janvier 2017 au 31 août 2017 est annexée, conformément aux dispositions de l'article L.141-2 du Code de Commerce, étant précisé que le fonds de commerce a été confié en location gérance au soussigné de seconde part.

L'expert-comptable du Cédant est : la société FID AUDIT, 38 bis, rue des Entrepreneurs 75015 PARIS. Téléphone : 01.45.78.30.60.

Enonciation du bail

Le droit à la jouissance (droit au bail) des locaux dans lequel est exploité le fonds de commerce dont la cession fait l'objet des présentes, résulte d'un acte sous seing privé, en date à Houilles du 10 juillet 2000, aux termes duquel :

a fait bail et donné à loyer à la _____ pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1^{er} juillet 2000 pour se terminer le 30 juin 2019, les locaux ainsi désignés :

YT FB

Un local commercial comprenant :

Au rez-de-chaussée : un bar, une salle de restaurant, une cuisine, un WC, une terrasse

Au premier étage : trois pièces

Cour, jardin

Le tout d'une superficie de 190 m²

Ledit bail consenti sous diverses charges et conditions et notamment celle de pouvoir exercer dans les lieux loués le commerce de vins, café, liqueurs, restaurant.

Moyennant :

- un loyer principal annuel fixé à la somme de 81.312 francs, payable trimestriellement, terme échu, indexé annuellement sur l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE

- la prise en charge de la taxe foncière.

- le versement d'un dépôt de garantie de 40.656 francs,

Aux termes du bail il est stipulé :

Le Preneur pourra céder ou apporter son droit au présent bail. Il préviendra le Bailleur par lettre recommandée avec AR du motif des conditions de la cession, indiquera les nom, prénom, raison sociale, adresse et références de son cessionnaire. Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte notarié ou sous-seing privé qui réalisera l'opération.

Un original enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remise au Bailleur, sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.

Le Preneur restera garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail.

Le loyer trimestriel est actuellement fixé à la somme de 5.174.09 € hors taxes et le dépôt de garantie à 10.348,18 €.

Une copie du bail et de la dernière quittance de loyer sont annexées aux présentes.

Situation générale du fonds

Le soussigné de première part déclare en outre :

• ***Concernant l'exploitation :***

- qu'il n'existe aucune interdiction légale, judiciaire, administrative ou autre tendant à faire obstacle à la vente et/ou à l'exploitation dudit fonds dont le soussigné de seconde part aura la paisible propriété et jouissance, ou à interdire ou à restreindre ou à conditionner l'exploitation de la licence y attachée, notamment par suite de mise sous sauvegarde de justice, de mise en curatelle ou tutelle, de redressement ou liquidation judiciaire, de cessation des paiements ou de faillite personnelle, de confiscation totale ou partielle de ses biens,

YT FB

Qu'il n'a pas fait l'objet de mesure restreignant sa capacité civile

- qu'il n'existe aucune instance judiciaire ou arbitrale ou prud'homale ou administrative tant en demande qu'en défense pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de tout ou partie du fonds promis, restreindre ou d'une manière générale s'opposer à sa libre jouissance,
- que toutes les activités actuellement exercées dans le fonds le sont depuis plus de trois ans de manière continue et régulière,
- que l'exploitation du fonds de commerce n'est pas concédée actuellement aux termes d'un contrat de location gérance,
- qu'il n'a jamais été poursuivi, ni aucun responsable administratif de son exploitation, pour infraction à la police des mœurs, à la réglementation économique ou autre,
- qu'il n'a reçu aucune injonction ou mise en demeure d'exécuter des travaux en matière d'hygiène et de sécurité non exécutés à ce jour et qu'aucune mesure concernant l'établissement en la matière n'est à sa connaissance à l'étude,
- qu'il prendra à sa charge l'intégralité des coûts de tous les travaux ou installations de mise aux normes qui pourraient être prescrits par les Services d'hygiène et de sécurité et de salubrité ou par tous autres Services en relation avec le fonds et son exploitation, en cas de contrôle antérieur à la date de prise de possession,
- qu'il n'a jamais reçu de réclamation de quelque nature que ce soit concernant des nuisances notamment sonores de la part du propriétaire et/ou du voisinage ou de tout autre tiers,
- qu'il n'a jamais été poursuivi, ni aucun responsable administratif de son exploitation, pour infraction à la police des mœurs, à la réglementation économique ou autre,
- qu'il produira dès avant le jour de la réalisation de la cession les certificats d'entretien annuel de la chaudière, de vérification des extincteurs, de nettoyage de la hotte, de ramonage du conduit d'évacuation des graisses, odeurs et fumées, du bac à graisse et de la dernière intervention de dératization et désinsectisation, lesquels certificats figurent en annexe,
- que toutes les installations et équipements du fonds de commerce sont en bon état de fonctionnement, notamment : distribution d'eau, gaz, électricité, chauffage, hotte et conduit d'extraction des fumées, bac à graisse, et téléphone, qu'elles ont été régulièrement installées mais qu'elles peuvent ne pas répondre aux normes en vigueur. Elles seront entretenues selon les règles de l'art et seront en bon état de fonctionnement au jour du transfert de propriété du fonds. Il n'existe aucune information ou préconisation d'un fournisseur requérant la réalisation de travaux de maintenance, d'entretien et /ou de réparation qui n'auraient pas été réalisés.
- que le fonds est ouvert 5 jours sur 7 et 365 jours par an, conformément aux autorisations et à la réglementation applicable et en vigueur,
- qu'il est à jour de ses impôts, contributions et taxes exigibles en relation avec la propriété et l'exploitation du fonds promis,

YT FB

• ***Concernant la licence :***

- que la licence attachée au fonds est celle dite de plein exercice, que le fonds n'a jamais été fermé pendant une durée supérieure à cinq ans et que l'activité de débit de boissons de quatrième catégorie n'a pas été interrompue dans la même durée,
- qu'il a la libre disposition de la licence et qu'il n'est pas sous le coup de poursuites susceptibles d'entraîner la fermeture définitive ou temporaire du fonds ou la suppression de ladite licence,
- que la licence peut être cédée conformément à la réglementation avec le fonds promis, sans opposition ou restriction.

• ***Concernant les installations et éléments corporels :***

- que toutes les installations, le mobilier, les équipements, les agencements tels que listés en annexe lui appartiennent et qu'aucun des éléments corporels dudit fonds n'est saisi, confisqué ou susceptible de l'être ou a été prêté ou loué ou encore déposé par un tiers à titre onéreux ou gracieux, à l'exception de :
-
- Lave-vaisselle pris en location auprès de RAVIMO selon les modalités figurant dans le contrat ci-annexé.
- Installation de réfrigération prise en crédit-bail auprès de Lixxbail objet du contrat ci-annexé.

Le Cédant rappelle que les contrats de location d'un véhicule LEXUS auprès de Toyota France Financement et d'une moto 1200 RT BMW auprès de BMW Finance, ne sont pas transférés au Cessionnaire.

• ***Concernant la situation au regard de l'urbanisme :***

- qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel est exploité ledit fonds ne se trouve pas visé par une opération de voirie ou par une disposition d'urbanisme quelconque pouvant entraîner une privation de jouissance totale ou partielle, et qu'il n'a reçu aucune notification tendant à l'expropriation dudit immeuble, l'immeuble dans lequel le fonds promis est exploité n'étant concerné par aucun projet ou mesure de réquisition, d'interdiction d'habiter ou d'exploiter, ou d'expropriation et en général par aucune disposition d'urbanisme susceptible de nuire à l'exercice normal du commerce exploité dans les locaux susvisés, et n'a fait l'objet d'aucune injonction de travaux ni d'aucun arrêté de péril,
- que l'immeuble dans lequel est exploité le fonds promis n'est frappé d'aucune servitude susceptible de nuire ou d'empêcher l'exercice normal du commerce exploité dans le fonds promis.

• ***Concernant le bail des locaux :***

- que la disposition des locaux n'a pas été modifiée par rapport à celle résultant des travaux autorisés par le bailleur lors de la signature du bail,

YT FB

- qu'aucune demande n'a été signifiée au bailleur, aux fins d'exercice, dans les lieux loués, d'une ou plusieurs activités, non prévues par ledit bail,
- qu'aucune infraction n'a été commise aux conditions et obligations du bail par le soussigné de première part, pouvant permettre le refus du renouvellement sans indemnité du bail.
- que le bailleur n'a délivré aucune sommation d'exécuter l'une quelconque de celles-ci, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location, aucun différend de caractère locatif n'existant avec ledit bailleur,
- qu'aucune demande d'exécution de réparations locatives ou autres travaux à la charge du locataire n'a été faite,
- qu'il n'a été consenti aucun droit d'occupation ou sous-location, même au-devant des locaux, objet dudit bail,
- qu'aucune demande de révision n'a été signifiée depuis la dernière fixation de loyer,
- qu'il n'est dû aucun arriéré de loyers, taxes ou prestations, sauf le terme en cours,
- que les loyers sont acquittés régulièrement, les dernières quittances échues ayant été réglées à leur échéance, établies au nom du soussigné de première part et qu'elles ne comportent aucune réserve ni mention spéciale,
- qu'il s'engage à régler ou rembourser au soussigné de seconde part tous rappels de loyers et charges liés ou non à une révision de loyer portant sur une période antérieure à la date de l'entrée en jouissance,
- qu'à sa connaissance, rien ne s'oppose à l'ouverture du droit au renouvellement du bail et au paiement de l'indemnité d'éviction,
- que le fonds est assuré dans les conditions stipulées dans la promesse ci-annexée.

• **Déclarations diverses :**

Le soussigné de première part déclare enfin qu'il n'a consenti aucune promesse de vente ou d'une priorité d'achat ou autre engagement actuellement en cours de réalisation ou de procédure avant ce jour, autre qu'au profit du Cessionnaire.

Diagnostics techniques des locaux

Le Cessionnaire, exploitant du fonds ce commerce dans le cadre du contrat de location gérance, déclare faire son affaire personnelle de la situation existante sans recours contre le Cédant.

Le Cédant déclare par ailleurs n'avoir reçu à ce jour aucune injonction ou mise en demeure des services administratifs compétents, ni même aucun courrier ni aucun document d'organisme de contrôle, en ce qui concerne la sécurité de son établissement commercial.

YT FB

Etablissement recevant du public

Le Cédant déclare par ailleurs que le fonds promis n'est pas accessible aux personnes en fauteuil roulant et qu'il a obtenu une dérogation par lettre en date du 20 septembre 2017 du ministère de la transition écologique et solidaire dont une copie est ci-annexée.

DECLARATIONS DU SOUSSIGNE DE SECONDE PART

Le soussigné de seconde part déclare :

- qu'il remplit toutes les conditions légales pour exercer le commerce dont s'agit,
- qu'il a examiné à sa convenance les locaux, installations, équipements et matériel garnissant le fonds, ainsi que les bilans et comptes de résultat du soussigné de première part se référant aux trois derniers exercices, et reconnaître que le prix de vente a été fixé en tenant compte de l'état des éléments matériels garnissant le fonds de commerce,
- qu'il a eu toute latitude pour les examiner préalablement aux présentes,
- qu'il a, préalablement aux présentes, évalué la capacité commerciale du fonds et son potentiel de clientèle et étudié la capacité dudit fonds pour le remboursement des crédits sollicités pour l'achat de ce fonds,
- qu'il connaît les normes actuelles d'hygiène, de sécurité, de salubrité et celles imposées par la législation du travail, et savoir qu'il pourra être amené à effectuer des travaux de mise en conformité qui pourraient lui être notifiés postérieurement à la date d'effet de la vente et en supporter seul la charge, étant précisé qu'à la date des présentes, aucun travaux de mise en conformité n'est requis ou devrait être entrepris,
- qu'il a parfaitement connaissance de l'obligation de formation nécessaire à la déclaration de mutation de la licence attachée au fonds de commerce résultant de l'article L.3332-1-1 du code de la santé publique, issu de la loi n°2006-396 du 31 janvier 2006 et qu'en application de l'article 2 du décret n°2007-911 du 15 mai 2007 pris pour l'application de l'article précité, il devra produire un permis d'exploitation aux services, ce dont il déclare faire son affaire personnelle,
- et du fait que les responsables d'établissement de restauration commerciale relevant des activités de restauration de quelque type que ce soit doivent avoir dans leur effectif au moins une personne justifiant d'une formation spécifique en matière d'hygiène alimentaire adaptée à leur activité conformément aux dispositions de l'article L. 233-4 du Code Rural et de Pêche Maritime.
- qu'il connaît les dispositions des articles R 233-4 du Code Rural et de Pêche Maritime relatives à la déclaration obligatoire à adresser à la Direction Départementale (de la cohésion sociale) et de Protection des Populations du département au moyen du formulaire CERFA n° 13984*03,
- qu'il connaît les règles qui imposent aux établissements recevant du public d'être accessibles aux personnes handicapées conformément à la législation en vigueur.

YT FB

DECLARATIONS COMMUNES

Les parties déclarent chacune en ce qui les concerne, soit par elles-mêmes, soit par leur mandataire ou représentant, ci-dessus désigné :

- avoir la pleine capacité d'aliéner ou d'obliger,
- avoir la qualité de résidents en France au sens de la réglementation du Commerce Extérieur et des Changes et ne pas être sous contrôle étranger,
- ne pas être en état de cessation de paiements et n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par les articles L. 620-1 et suivants du Code de Commerce relatifs à la mise en sauvegarde, au redressement et à la liquidation judiciaires,
- n'avoir si elles sont personnes physiques, changé ni de nom patronymique ni de prénoms, ni modifié l'ordre de ces derniers depuis leur naissance et n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures de protection des majeurs prévues par la loi n° 68-5 du 3 janvier 1968, affirmant qu'aucune instance ou mesure de procédure dans ce domaine n'est actuellement en cours et qu'aucune mention ne figure à leur sujet au répertoire civil, ajoutant, si elles sont mariées, n'avoir pas modifié leur régime matrimonial depuis leur mariage et n'avoir fait l'objet d'aucune intervention de justice quant aux droits des époux,
- n'avoir si elles sont personnes morales, subi aucune modification dans leur forme juridique, dénomination, siège social,
- n'avoir, en cas de représentation d'une personne morale, fait l'objet d'aucune mesure d'interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une telle entreprise.

CESSION

La cession du fonds de commerce, objet des présentes, est consentie et acceptée moyennant le prix principal net vendeur de **QUATRE CENT SOIXANTE MILLE EUROS (460.000 €)** hors droits et hors frais. Ledit prix se ventile comme suit :

- Eléments incorporels : **150.000 €**
- Eléments corporels : **310.000 €**
- TOTAL : **460.000 €.**

La ventilation ci-avant est portée à l'acte pour des raisons fiscales uniquement, pour satisfaire aux dispositions de l'article L.441-5 du Code de commerce, et les parties conviennent d'un commun accord entre elles que cette ventilation ne peut donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à l'évaluation des éléments pris isolément.

Ledit prix est payé comptant, de la manière suivante :

Par chèque de banque de 460.000 € émis par la banque BNPPARIBAS à l'ordre de la CARPA

DONT QUITTANCE

YT FB

Le transfert de propriété et l'entrée en jouissance ont lieu ce jour.

CONDITIONS DE REALISATION DE LA VENTE

Obligations solidaires des soussignés de première et seconde part

Le soussigné de première part s'oblige solidairement avec le soussigné de seconde part, dans les conditions fixées par la loi, au paiement des loyers, charges, taxes ou toutes autres sommes et d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail, postérieurement à la date de cession, le soussigné de première part demeurant naturellement tenue de ses agissements pour la période antérieure à la cession.

A compter de ce jour, il est mis fin au contrat de location gérance conclu entre les soussignés, sans indemnité de part ni d'autre, étant précisé qu'à ce titre il ne sera fait aucun autre compte que ceux résultant du paiement de la redevance, le locataire gérant étant déchargé de toute autre obligation.

Obligations du soussigné de première part

1°) Remettre au soussigné de seconde part toutes pièces (documents, éléments d'information technique, administrative, commerciale, etc.) en sa possession concernant le fonds de commerce objet de la vente et nécessaire à la poursuite de l'exploitation du fonds (comme par exemple les documents justificatifs de l'origine de propriété, les registres accidents du travail, le document unique de prévention des risques transcrivant les résultats de l'évaluation des risques professionnels à jour, les polices d'assurance, les notices d'utilisation des divers matériels et équipements attachés au fonds, etc.)

2°) Tenir les livres de comptabilité à la disposition du Cessionnaire et de toute personne désignée par ce dernier (comptable,...), pendant trois ans à compter du jour de l'entrée en jouissance. A ce titre, le Cédant déclare que l'ensemble des pièces comptables concernant le fonds ont toujours été et seront jusqu'au jour du transfert de propriété tenues en bonne et due forme selon les pratiques habituelles et donnent une valeur exacte sur la situation du fonds et de ses activités.

3°) Supporter tous les frais éventuels, de quelque nature qu'ils soient, de mainlevée et radiation d'inscriptions, consignation et répartition du prix, radiation ou inscriptions modificatives au Registre du Commerce et des Sociétés et les frais et honoraires de séquestre,

4°) Transférer son siège social dans un délai maximum d'un mois.

Obligations du soussigné de seconde part

1°) Prendre le fonds vendu dans l'état où ses divers éléments se trouvent lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix fixé, pour quelque cause que ce soit, dans la mesure où les déclarations faites au présent acte par le soussigné de première part se révéleront exactes,

YI FB

2°) Acquitter, à partir de son entrée en jouissance, tous les frais généraux quelconques inhérents à l'exploitation du fonds, les impositions et les taxes de toute nature.

3°) Se conformer pour l'exercice de son activité aux règlements administratifs qui la régissent, en prenant toutes précautions pour ne donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et de telle sorte que le soussigné de première part ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Notamment n'ouvrir le débit de boissons à la clientèle que lorsque sera expiré le délai de quinzaine qui suivra la demande de mutation à son nom de la licence attachée au fonds de commerce, objet des présentes.

4°) Exécuter aux lieu et place du soussigné de première part toutes les charges et conditions du bail et acquitter strictement les loyers, accessoires et prestations.

Comptes de prorata

Dans le cas où certaines charges auraient été payées d'avance par le soussigné de première part, le soussigné de seconde part lui en remboursera le montant prorata temporis.

En ce qui concerne plus spécialement la contribution économique territoriale, les droits de voirie le soussigné de seconde part aura à régler au soussigné de première part une quote-part de la cotisation établie au nom de ce dernier, au prorata du nombre de mois à courir entre la date d'entrée en jouissance et la fin de l'année civile.

Les soussignés établiront, prorata temporis, un état des charges à payer ou payés d'avance relatives à la période postérieure à l'entrée en jouissance, notamment les loyers, et taxes.

Transfert de l'abonnement téléphonique

Le soussigné de première part transférera au soussigné de seconde part le bénéfice du droit à l'utilisation de la ligne téléphonique, sous réserve des règlements administratifs en vigueur.

Interdiction de concurrence

Le soussigné de première part et Monsieur Hakim GAOUAOUI s'engagent à n'exploiter, directement ou indirectement, aucun fonds de commerce similaire dans un rayon de 200 mètres pendant une durée de 3 ans étant précisé que cette interdiction n'applique pas au restaurant exploité à PUTEAUX sous l'enseigne SAPERLIPOPETTE.

Personnel

Le personnel repris par le soussigné de seconde part est celui qui est actuellement employé par le Cessionnaire dans le cadre du contrat de location gérance de sorte qu'il est inutile d'en faire une plus ample description.

Le soussigné de première part s'oblige à régler ou rembourser dans les meilleurs délais au soussigné de seconde part toute somme pouvant être due à des salariés ainsi que le montant de toute condamnation consécutive à des actions prud'homales fondées sur l'exécution de contrats de travail

YI FB

pour une période antérieure à la date de prise en location gérance du fonds de commerce, ainsi que tous frais et honoraires y compris d'avocat générés par lesdites procédures.

Le soussigné de seconde part déclare avoir fait son affaire personnelle de l'information des salariés actuellement présents de la volonté du soussigné de première part de céder son fonds, conformément aux dispositions des articles L. 141-23 et suivants du Code de Commerce et décharge ce dernier de toutes les conséquences de cette obligation.

Contrats

• *Contrats de fourniture exclusive*

Le Cédant déclare être lié avec la société RAVIMO pour la location d'un lave-vaisselle et Lixxbail pour la location d'une installation de réfrigération.

Ces deux contrats sont annexés aux présentes.

Ces contrats seront repris par le Cessionnaire ainsi que le Cédant s'y oblige.

Le Cédant déclare qu'il n'existe pas à ce jour d'autres contrats dont l'exécution est attachée à l'exploitation du fonds promis, à l'exception de ceux relatifs à la fourniture de l'eau, le gaz et l'électricité et le téléphone.

Le Cédant déclare et certifie pour ces contrats qu'il s'agit des seuls contrats liés au fonds et à son exploitation et qu'il n'existe actuellement aucune procédure ni difficulté avec les cocontractants et notamment :

- qu'il n'est dû aucun arriéré de charges, loyer, prime ou indemnité ;
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions desdits contrats ;
- qu'aucune contravention aux clauses desdits contrats n'a été commise, tant par le titulaire actuel que par ses prédécesseurs, susceptible de permettre aux contractants de refuser le renouvellement des contrats ou l'exigibilité d'une clause pénale, ou quelconque indemnité à quelque titre que ce soit ;
- qu'il n'existe aucun risque de résiliation du fait de changement de propriétaire du fonds.

Le Cédant conservera et assumera seul l'exécution de tous contrats en cours à la date de transfert de propriété du fonds et qui n'auraient pas été expressément visés ci-dessus, sauf accord exprès du cocontractant et du Cessionnaire pour un transfert à son profit.

• *Autres contrats en cours*

Le soussigné de seconde part prendra à compter de la date du transfert de propriété la suite de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité et de téléphone et les fera transférer à son nom.

Il maintiendra et renouvellera les assurances jusqu'à l'expiration du bail en cours et en en paiera les primes à bonne date, sauf à user de la faculté d'annulation et de remplacement prévue par l'article L. 121-10 du Code des Assurances.

YT FB

Le soussigné de première part fera son affaire personnelle, à ses frais, de la résiliation, de tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui-même ou tous précédents exploitants avec les fournisseurs, les entreprises de gardiennage ou de publicité, ou pour tous autres objets particuliers ou spéciaux, aucun recours ne pouvant être exercé au sujet desdits contrats et engagements contre le soussigné de seconde part, sous réserve toutefois de ce qui vient d'être stipulé en ce qui concerne les contrats mentionnés aux paragraphes précédents comme étant repris ou poursuivis par l'acquéreur.

Reprise des marchandises

Sans objet.

Remboursement du dépôt de garantie

Le soussigné de seconde part rembourser au soussigné de première part le montant du dépôt de garantie versé entre les mains du propriétaire des locaux où est exploité le fonds de commerce, au comptant le jour de la signature de l'acte de vente.

Le montant de ce dépôt de garantie est de 10.648,18 €.

Séquestre

Le prix ci-dessus fixé pour le fonds de commerce est remis entre les mains de Maître Jean-Patrick LEVIEL, avocat au Barreau de Paris, 10 rue des Pyramides 75001 Paris, sur son compte CARPA, en qualité de séquestre, qui intervenant aux présentes déclare accepter cette mission.

Les règlements seront effectués par virement sur le compte du Cédant, ce dont le Cessionnaire s'oblige expressément.

Le séquestre aura pour mission de veiller à ce que toutes les formalités prévues par la loi à la suite de la vente du fonds promis soient exécutées de façon à ce que le prix soit définitif tant au regard des créanciers inscrits que des créanciers opposants.

Le prix de vente du fonds ne pourra être remis au Cédant que sur la justification :

- qu'il n'existe sur le fonds aucune inscription de privilège, de nantissement ou autre ;
- qu'aucune opposition n'aura été faite sur le prix qui n'aurait pas été levée ou purgée ;
- que tous les impôts directs ou indirects et taxes de quelque nature dus par le Cédant relatifs au fonds et à son exploitation auront été réglés ;
- qu'il ne sera dû aucune cotisation arriérée à l'URSSAF ou à tout autre organisme, quel que soit sa nature.

Le tout de manière que le Cessionnaire ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du Cédant et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

Prix suffisant :

Si le prix de cession peut désintéresser tous les créanciers privilégiés et opposants, le séquestre est d'ores et déjà autorisé à employer le prix jusqu'à due concurrence au paiement des créances, inscriptions et oppositions qui seront révélées.

YT FB

Il devra accomplir cette mission dans un délai maximum de cinq (5) mois à compter de la date de la signature de l'acte de cession dudit fonds.

Toutefois si cette mission ne pouvait être accomplie dans ce délai, le séquestre sera lors dans l'obligation :

- de saisir par voie de référé le Président du Tribunal de commerce du lieu où demeure le Cessionnaire en application de l'article 1281-1 du Code de procédure civile, à l'effet d'obtenir la nomination d'un tiers répartiteur,
- de déposer les fonds représentatifs de la totalité du prix perçu conformément à la demande qui sera faite par le Président du Tribunal de commerce dans son ordonnance.

Il est précisé ici qu'aux termes des articles 1684-1 et 201-1 du Code Général des Impôts, l'administration fiscale dispose d'un délai de trois (3) mois à compter du jour de la notification par le Cédant à l'administration fiscale de sa cessation d'activité. Le délai de trois mois commencera donc à courir au jour où le Cédant justifiera au séquestre de ladite notification.

Si le Cédant ne pouvait justifier de ce dépôt, le délai dont disposerait alors l'administration serait de trois mois et quarante-cinq jours à compter de la première publicité légale. Ce n'est qu'à l'expiration de ce délai que le prix pourra être effectivement disponible entre les mains du Cédant.

Enfin, le Cédant se réserve le droit de demander par voie de référé le cantonnement de toutes oppositions, et l'autorisation de toucher du séquestre une partie de la somme séquestrée, en affectant le surplus à la garantie exclusive de toutes oppositions et inscriptions litigieuses.

Prix insuffisant : exercice du droit de surenchère

Si le prix n'est pas suffisant et si le droit de surenchère est exercé, la vente sera remise en cause et le prix ci-dessus restitué au Cessionnaire, sans préjudice de ses droits.

Le séquestre sera valablement déchargé par l'adjudication du fonds de commerce.

Prix insuffisant : acceptation des Cessionnaires du droit de surenchère

Si le prix n'est pas suffisant et si les Cessionnaires du droit de surenchère acceptent ce prix, le séquestre aura alors pour mission au plus tard à l'issue du cinquième mois suivant la date de l'acte de vente :

- de saisir par voie de référé le Président du Tribunal de commerce du lieu où demeure le Cessionnaire en application de l'article 1281-1 du Nouveau Code de Procédure Civile à l'effet d'obtenir la nomination d'un tiers répartiteur,
- de déposer les fonds représentatifs de la totalité du prix perçu conformément à la demande qui sera faite par le Président du Tribunal de commerce dans son ordonnance.

La mission du séquestre sera terminée par l'accomplissement de ceux formalités.

YT FB

Les parties conviennent que l'élection de domicile sera faite au fonds de commerce pour les oppositions et au cabinet de Maître Jean-Patrick LEVIEL, sis 10, rue des Pyramides, 75001 Paris pour la correspondance.

Le Bailleur

Conformément au bail, le Bailleur a été informé de la présente cession par lettre recommandée avec avis de réception en date du 14 novembre 20118, ci-annexée.

Celui-ci ne s'est pas présenté.

Urbanisme – Droit de préemption - Risques naturels

URBANISME

Le Cédant a remis au Cessionnaire, un certificat d'urbanisme obtenu de la ville de Puteaux en date du xxx relative à la situation du bien qui est annexé aux présentes, ce dont le Cessionnaire se déclare parfaitement informé et convient qu'il n'y a ni servitudes, ni sujétions qui diminueraient la valeur du bien cédé, faisant son affaire personnelle de la situation en ressortant.

DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE :

Il est précisé que lorsque la Commune a décidé de la délimitation du périmètre d'ouverture du droit de préemption sur les fonds de commerce et droit au bail dans la commune, le droit de préemption communal institué par les articles L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme devra être purgé.

La Mairie de Puteaux a répondu par lettre ci-annexée qu'elle n'entendait préempter le fonds de commerce objet des présentes

ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

YT FB

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

Etat des risques :

En application de la réglementation, le Cédant a remis au Cessionnaire un état des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS) fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet, relatifs à la Commune de Puteaux établi en date du xxx ci annexé.

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques :

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles, que l'immeuble dans lequel se situent les locaux, n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologique.

Rapport de repérage amiante

Chacune des parties reconnaît que les rédacteurs les ont pleinement informées des dispositions réglementaires imposant au propriétaire d'immeuble de rechercher la présence de matériaux contenant de l'amiante. Le respect de la réglementation incombe au propriétaire de l'immeuble donné à bail, afin que le preneur ne subisse aucune nuisance.

Le Cessionnaire se déclare informé et faire son affaire personnelle de la situation qui en résulte, renonçant à toute réclamation contre le Cédant de ce chef.

Lutte contre les termites, insectes xylophages et assimilés

Le Cédant déclare n'avoir pas fait réaliser d'état parasitaire et n'avoir jamais effectué de déclaration. Le Cessionnaire informé, déclare faire son affaire personnelle.

Diagnostic de performance énergétique

Le Cédant déclare n'avoir pas fait réaliser ce diagnostic, ce dont le Cessionnaire se déclare parfaitement informé et en faire son affaire personnelle, renonçant à toute réclamation de ce chef à l'encontre du Cédant.

YT FB

Respect de l'environnement

Les parties reconnaissent que les Rédacteurs des présentes les ont informées des dispositions relatives à la protection de l'environnement et des obligations en découlant dont elles font leurs affaires personnelles.

Elimination des déchets

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

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

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

AUTRES INFORMATIONS SECURITE, HYGIENE

Le Cessionnaire, locataire gérant du fonds de commerce objet de la présente cession, dispense le Cédant de toute obligation à cet égard, déclarant connaître parfaitement toutes les installations du fonds.

FORMALITES HONORAIRES ET FRAIS

Les honoraires des présentes sont fixés à la somme de 9.200 € plus TVA sont et seront à la charge de chacune des parties pour moitié, le Cessionnaire conservant en outre à sa charge les frais et honoraires de tout conseil qu'il a souhaité faire intervenir dans le cadre des présentes.

Le Cédant conservera à sa charge les frais et honoraires relatifs à la levée des inscriptions grevant le fonds ainsi que les frais et honoraires relatifs à la mission de séquestre.

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été arrêtées d'un commun accord entre elles, à la suite de négociations qui ont eu lieu sans le concours des rédacteurs du présent acte.

Sous les peines édictées par l'article 1837 du C.G.I., les parties affirment que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'il n'est modifié ni contredit par aucune autre lettre.

Les parties ont l'intention de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

YT FB

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toute contestation relative à l'interprétation, à l'exécution, à la validité, ou pouvant survenir à la suite des présentes, qui ne pourrait être résolue amiablement dans un délai de quinze (15) jours à compter de sa première notification par lettre recommandée avec accusé de réception, sera soumise aux juridictions compétentes situées dans le ressort de la Cour d'appel de Versailles auxquelles les parties font attribution de compétence exclusive, y compris en cas de demande incidente, d'appel en garantie, ou de pluralité de défendeurs.

Les parties font élection de domicile, le soussigné de première part 23 rue Edouard Niewport à 92150 SURESNES, le soussigné de seconde part à son siège social indiqué en tête de présentes.

Pour la validité des oppositions il est fait élection de domicile au fonds de commerce 18 rue Charles Lorilleux 92800 PUTEAUX

Fait à PARIS, le 29 novembre 2018

En six exemplaires originaux.

Le Cédant

Le Cessionnaire et Substituant
Yannick L'ESCARGOT
Monsieur Yannick TRANCHANT

ANNEXES

- 1- Kbis
- 2- Bail
- 3- Quittance de loyer
- 4- Acte d'acquisition du fonds
- 5- Police d'assurance
- 6- Comptes 2015, 2016, 2017
- 7- Licence 4
- 8- Lettre de non-préemption de la commune
- 9- Certificat d'urbanisme
- 10- Cartes des risques d'inondation et des carrières
- 11- Courrier bailleur
- 12- Inventaire matériel et mobilier
- 13- Contrats de location et crédit-bail
- 14- Dérogation accès handicapés
- 15- Lettre de convocation du Bailleur du 14 novembre 2018
- 16- Chiffres d'affaires mensuels 2018
- 17- Etat des inscriptions nantissements et privilèges
- 18- Pouvoir du Président au profit de Monsieur Frédéric BLANC
- 19- Autorisation du représentant des actionnaires titulaires des actions P1 conformément à l'article 12.11 des statuts

YH FB