

ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

CI-APRES DENOMMEE, « LE VENDEUR»

D'UNE PART,

ET

La société « LE PETIT TYRRHENIEN », société à responsabilité limitée au capital de 3 000 euros, dont le siège social est à COLOMBES (92700) – 58 rue Pierre Brossolette, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 984 996 876 RCS NANTERRE,

Représentée par son Gérant, Monsieur Raphaël MOINE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

CI-APRES DESIGNEE "L'ACQUEREUR",

DE SECONDE PART.

ENSEMBLE, CI-APRES DENOMMEES « LES PARTIES »

Cadre réservé à la mention de l'enregistrement

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-SULPICE

Le 22/04/2024 Dossier 2024 00015802, référence 7584P61 2024 A 02697

Enregistrement : 1560 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Mille cinq cent soixante Euros

Montant reçu : Mille cinq cent soixante Euros

RM

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

LE VENDEUR déclare être propriétaire d'un fonds de commerce de vente de produits alimentaires, traiteur, exploité à PARIS (75015) – 38 rue de l'Eglise, sous l'enseigne « CHEZ CICCIO », étendu à la restauration pour lequel il est inscrit au registre des commerces et des sociétés de PARIS sous le numéro 853 648 491, dont il déclare avoir la libre disposition et qu'il souhaite céder.

Par acte sous seing privé en date à Paris du 15 décembre 2023, **LE VENDEUR** a consenti à Monsieur Raphaël MOINE, une promesse synallagmatique de cession dudit fonds de commerce.

Cette promesse a été soumise aux conditions suspensives suivantes :

1° Obtention de prêt pour l'Acquisition du Fonds de Commerce

- ☐ Montant maximum : 100.000,00 €
- ☐ Durée maximale : 7 ans
- ☐ Taux maximal, hors assurance décès : 6 %

2° Nantissements et sûretés : que le montant total des dettes pour lesquels les créanciers bénéficient d'une sûreté sur le Fonds ne dépasse pas le prix de la cession à moins que l'Acquéreur n'ait procédé aux formalités de purge ou que le créancier n'ait donné son accord à la cession.

3° Urbanisme : que les états ou renseignements d'urbanisme requis ne révèlent aucun empêchement ou restriction à l'activité projetée.

4° Non-exercice d'un droit de préemption.

5° Absence de transfert personnel.

Les Parties se sont accordées pour considérer que l'ensemble des conditions suspensives sont levées et ont par conséquent décider de réitérer définitivement la cession du fonds de commerce ci-après désigné, selon les termes et conditions définis au présent acte.

Monsieur Raphaël MOINE a entendu se substituer la société « **LE PETIT THYRRHENIEN** », immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 984 996 876 RCS NANTERRE, sus-identifiée, en qualité d'Acquéreur, ce qui est accepté par **LE VENDEUR**.

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

Par les présentes, **LE VENDEUR** cède à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, le fonds de commerce dont la désignation suit :



Article 1 - Désignation du fonds de commerce

Le fonds de commerce exploité par LE VENDEUR sous l'enseigne « CHEZ CICCIO » à PARIS (75015) – 38, rue de l'Eglise, et pour lequel il est immatriculé pour les activités de « traiteur, restauration sur place ou à emporter, préparation de plats à emporter » au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 853 648 491, SIRET 853 648 491 00019 (ci-après dénommé « le **Fonds de commerce** ») et comprenant :

- 1°/ - la clientèle, le nom commercial, et l'achalandage y attachés,
- 2°/ - le droit au bail des lieux, dans lequel le fonds est exploité, pour le temps restant à courir,
- 3°/ - le matériel, le mobilier et l'outillage servant à son exploitation, décrits dans un état qui demeurera annexé aux présentes,
- 4°/- les documents professionnels de tous ordres attachés au fonds de commerce (registre de sécurité...)

L'ACQUEREUR déclarant le connaître parfaitement pour l'avoir vu et visité en vue des présentes.

Article 2 – Descriptif des locaux dans lequel le Fonds de commerce est exploité

Le droit au bail des lieux dans lequel le Fonds de commerce est exploité résulte d'un acte de renouvellement de bail commercial établi par acte sous seing privé à PARIS, en date du 18 septembre 2019, par le Fonds de dotation L214 pour la défense des animaux – siège Arsac, Lachaud Curmlhac – 43300 LANGEAC, représenté par son administrateur de bien, la société GTF IMMOBILIER, ayant son siège social 81 rue de Lourmel – 75015 PARIS,

Pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2028 à minuit,

Moyennant un loyer principal annuel, hors taxes, hors charges, de Onze mille quatre cent dix euros (11 410 €), payable mensuellement d'avance.

Le loyer actuel est de 968,17 €, hors taxes, outre une provision mensuelle sur charges de 85 €, soit un loyer taxes et charges comprises de 1.246,80 €

Le loyer étant révisable tous les trois (3) ans en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Insee, dans les conditions et selon les réserves prévues par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce.

Le dépôt de garantie a été fixé à 3 mois de loyer Hors Taxes, Hors Charges, soit, actuellement, deux mille neuf cent quatre euros et cinquante centimes (2 904,50 €).

Il a été consenti sous diverses charges, clauses et conditions, dont notamment sous celles suivantes ci-dessous littéralement rapportées :



Désignation :

Adresse : 38 rue de l'Eglise – 75015 PARIS

Désignation : Une boutique au rez-de-chaussée, à droite de la porte d'entrée et à droite de la loge de la gardienne, d'une superficie de 27,09 m², éclairée sur la rue par une porte glace de 3m² et une porte vitrée d'un mètre trente, une cuisine et un wc. Un lot de cave et droit au wc communs dans la cour.

Le tout représentant les lots 19 et 22 du règlement de copropriété et 39/100èmes des charges communes générales de l'immeuble

Destination des lieux loués :

Les locaux à usage commercial, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'activité visée ci-après : « vente de produits alimentaires – traiteur »

Cession – Sous-location :

Occuper personnellement des lieux loués. Ne pouvoir en aucun cas, sous peine de résiliation du bail, sous-louer les lieux loués, même gratuitement en tout ou partie, ou y domicilier toute entreprise.

Le PRENEUR qui entend céder son droit au présent bail ne pourra réaliser cette opération que pour la totalité des locaux loués et à la condition expresse d'avoir recueilli l'accord préalable écrit du BAILLEUR, qui devra, dans tous les cas être appelé à l'acte de cession.

Enfin, en cas de cession de son droit au présent bail à un successeur dans son fonds de commerce, le PRENEUR s'engagera dans l'acte de cession à rester garant à titre solidaire des preneurs successifs, pendant toute la durée du bail, pour le paiement des loyers et l'exécution de ses conditions.

Un exemplaire original de la cession devra être remis gratuitement au BAILLEUR, dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition. »

L'ACQUEREUR dispense de rappeler ici les diverses autres charges, clauses et conditions du bail, déclarant parfaitement les connaître par la remise qui lui en a été faite par le Vendeur, préalablement à la réalisation des présentes.

L'ACQUEREUR déclare avoir eu communication de l'extrait du règlement de copropriété de l'immeuble où sont situés les locaux, qu'il s'engage expressément à respecter dans toutes ses dispositions.

Le propriétaire actuel des locaux est la société dénommée SCI SOFODA – 38 rue de l'Eglise – 75015 PARIS et son gestionnaire locatif, la société MARCITY VALUE GESTION – 21 rue du Cirque – 75008 PARIS.

Conformément aux dispositions du bail relatives à la cession, l'accord du bailleur à la cession a été sollicité, ainsi que son appel à la signature de l'acte de cession.



Par mail en date du 5 avril 2024 ci-annexé, Maître Lanty, conseil du bailleur a confirmé l'accord du bailleur à la cession, et qu'il ne serait ni présent ni représenté au jour de la signature. Informé du report de la date de signature initialement prévue, Maître Lanty a de nouveau confirmé par mail du 10 avril 2024 (ci-annexé) la non présence et non représentation du bailleur à la signature.

Il a également été précisé par l'existence d'un arriéré locatif d'un montant de 1 246,80 euros, lequel sera réglé suivant les dispositions ci-après précisées.

En conséquence de la cession, **LE VENDEUR** restera garant solidaire de **L'ACQUEREUR** pour le paiement des loyers et l'exécution de ses conditions, pour une durée de trois ans à compter de la date de la cession.

Un exemplaire enregistré de la cession sera adressé par pli recommandé au bailleur, dans les dix jours avant l'expiration du délai d'opposition.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de Commerce, **LE VENDEUR** fera établir, contradictoirement avec le bailleur, un état des lieux de sortie. Concomitamment, un état des lieux d'entrée sera établi entre **L'ACQUEREUR** et le bailleur.

Article 3 - Origine de propriété du Fonds de commerce

LE VENDEUR déclare que le Fonds de commerce lui appartient pour avoir acquis suivant acte sous seing privé en date à Paris du 17 septembre 2019 de la SARL CANTINA VENETA, au capital social de 10.000,00 €, ayant son siège social 38 rue de l'Eglise à PARIS (75015), RCS PARIS 797 991 866, le fonds de commerce de vente de produits alimentaires, épicerie fine, traiteur, moyennant le prix de 50.000 € (éléments incorporels : 47.500 €, éléments corporels : 2.500 €) ;

La société CANTINA VENETA ayant elle-même acquis ce fonds de commerce de la société T2M aux termes d'un acte sous seing privé en date du 15 novembre 2013, moyennant le prix principal de 65.000 €.

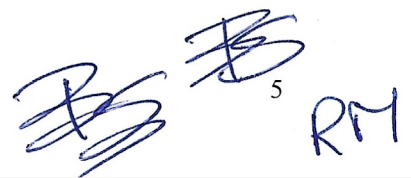
Article 4 – Charges et Conditions

La vente a lieu aux garanties et conditions ordinaires et de droit, et à celles particulières ci-après stipulées que les parties s'obligent à exécuter et accomplir :

A. en ce qui concerne L'ACQUEREUR, il s'engage :

- A prendre le Fonds de commerce, avec tous les éléments en dépendant, dans l'état où le tout se trouve au jour des présentes, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais fonctionnement ou vétusté des installations, dans la mesure où les déclarations faites au présent acte par se révéleront exactes ;

- A acquitter, à compter de ce jour, les impôts, contributions, taxes et autres charges de toute nature auxquels peut ou pourra donner lieu l'exploitation du Fonds de commerce, et ce, même si ces impôts et charges étaient encore au nom du **VENDEUR**, et de faire son

The bottom right corner of the document contains several handwritten marks. There are two distinct signatures, one appearing to be 'BS' and another 'RM'. Between them is a small number '5'. The initials 'RM' are written in a larger, more stylized font to the right.

affaire personnelle de tous règlements de Ville ou de police relatifs à l'exploitation dudit Fonds, de manière que ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet ;

- A transférer tous abonnements souscrits au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone qui seront transférés au nom de **L'ACQUEREUR**, sous réserve de l'acceptation des divers prestataires ;
- A recevoir la correspondance adressée au nom du **VENDEUR** au siège du Fonds de commerce, mais de remettre à ce dernier sa correspondance personnelle et ce, sans délai ;
- A payer exactement le prix convenu, ainsi que tous frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seraient la suite et la conséquence.

B. En ce qui concerne LE VENDEUR :

Il garantit conformément au droit commun à **L'ACQUEREUR**, notamment en application des articles 1641 et suivants du Code civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, la consistance du bail, les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation pour les trois derniers exercices comptables ou, à défaut, au temps de la possession du Fonds de commerce.

Il s'engage à :

- Régler toutes dépenses, charges et débours nés de l'exploitation du Fonds de commerce cédé jusqu'au jour de l'entrée en jouissance (inclus) de **L'ACQUEREUR**, y compris celles qui seraient appelées postérieurement, mais afférente à une période courant jusqu'à la date d'entrée en jouissance (tels que : indexation de loyers, régularisation de charges, sans que cette énonciation ait un caractère limitatif) ;
- S'interdire expressément la faculté d'exploiter, diriger, directement ou indirectement, aucun fonds de commerce similaire en tout ou en partie à celui vendu, de s'intéresser même à titre d'associé ou de commanditaire à un fonds de commerce de même nature, pendant une durée de deux ans à compter de l'entrée en jouissance. Et ce dans un rayon de 500 mètres à vol d'oiseau du siège du Fonds, sous peine de dommages et intérêts envers **L'ACQUEREUR** ou les successeurs, sans préjudice du droit qu'ils auraient de faire cesser cette contravention ;
- De tenir les livres de comptabilité à la disposition de **L'ACQUEREUR** pendant trois ans à compter du jour de l'entrée en jouissance ;
- Remettre à **L'ACQUEREUR** tous les titres de propriété, les polices d'assurances, et généralement, tous actes et documents en sa possession concernant le Fonds de commerce ;
- Rembourser à **L'ACQUEREUR** toutes charges que celui-ci viendrait à payer, afférentes à une période antérieure à l'entrée en jouissance ;
- Signer tous avenants de transfert des contrats et polices existant actuellement et, notamment, de prêter son concours pour que le droit aux abonnements téléphoniques profite à son successeur ;
- Remettre ce jour à **L'ACQUEREUR** les clés des locaux où est exploité le Fonds libérés de tous objets encombrants non affectés à l'exploitation ;
- Transférer son siège social dans les deux mois des présentes.



Article 5 – Contrats en cours

LE VENDEUR déclarer qu'il n'existe aucun contrat de franchise, de distribution ou d'exclusivité, et plus généralement aucun contrat avec un fournisseur quelconque ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises.

En tout état de cause, **LE VENDEUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de la résiliation, à ses frais, de tous contrats de fournitures de marchandises ou prestations de services qui pourraient exister concernant le Fonds, **L'ACQUEREUR** ne s'obligeant à reprendre que les contrats expressément acceptés par lui.

Article 6 – Propriété - jouissance

L'Acquéreur devient propriétaire du Fonds et de tous les droits et prérogatives y attachés, à compter de la signature du présent acte, et ce par la prise de possession réelle et effective et la remise des clés des locaux où est exploité le Fonds.

En conséquence, il a droit, à compter de ce jour, à tous les droits et prérogatives attachés à ce Fonds, et à prendre le titre de successeur du **VENDEUR**.

Article 7 – Prix

La vente est consentie moyennant le prix principal de **SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75 000 EUROS)**, s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour	50 000 €
- aux éléments corporels pour	25 000 €

TOTAL	75 000 €
--------------	-----------------

La ventilation ci-dessus est faite uniquement pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 141-5 du Code de commerce et les parties conviennent, d'un commun accord, que cette ventilation ne pourra donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à l'évaluation des éléments pris isolément.

Le prix est payé comptant ce jour au **VENDEUR**, qui le reconnaît ce jour par virement bancaire d'un montant de **SOIXANTE SEPT MILLE CINQ CENTS Euros (67 500 €)** à la **CARPA**, en complément de la somme de **SEPT MILLE CINQ CENTS Euros (7 500 €)** versée lors de la signature de la promesse par Monsieur Moine, auquel se substitue **L'ACQUEREUR**, par chèque libellé à l'ordre de la **CARPA** remis à Maître Christine BONNEFOY, désignée séquestre amiable.

DONT QUITTANCE

Article 8 - Formalités

L'ACQUEREUR remplira, dans les délais voulus, les formalités de publicité et d'enregistrement prescrites par la loi.



Si, lors ou par suite de l'accomplissement de ces formalités, il existe ou survient des inscriptions ou des oppositions sur le prix de ladite cession, **LE VENDEUR** sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les quinze jours de la notification qui lui en aura été faite au domicile ci-après élu.

Article 9 - Séquestre

Maître Christine BONNEFOY, Avocat au Barreau de PARIS, 88 rue Laugier – 75017 PARIS est constituée, pour compte commun des parties, séquestre amiable avec mission de procéder au règlement des Créanciers inscrits et des opposants.

Les fonds ne pourront être remis, par le Séquestre au **VENDEUR**, qu'après :

- radiation des inscriptions qui pourraient être révélées par les états délivrés par Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce de Paris,
- paiement et mainlevée des oppositions, s'il y a lieu,
- et contre justification du paiement de l'impôt sur les bénéfices commerciaux et autres impositions au profit du TRESOR ainsi que le prescrit l'Art. 1684 du Code Général des Impôts

Après le paiement de tous les créanciers et l'apurement définitif des comptes, **LE VENDEUR** pourra toucher le montant ou le solde du prix, sans le concours et hors la présence de **L'ACQUEREUR**.

Pour la réception des oppositions dans les 10 jours de la dernière en date des publicités domicile est élu au Cabinet de Maître Christine BONNEFOY– Avocat au Barreau de Paris – 88 rue Laugier – 75017 Paris.

Les honoraires de séquestre, dont le montant est fixé à 1% du prix de cession, soit 750 € HT, hors frais, sont à la charge exclusive du **VENDEUR**.

Article 10 – Garanties

La présente cession est assortie des garanties prévues aux articles 1641 et suivants du Code civil et des articles L 141-1 et suivants du code de commerce auxquels **LE VENDEUR** est tenu.

LE VENDEUR fait les déclarations suivantes :

Que toutes les installations dudit Fonds (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de téléphone,) sont à sa connaissance en bon état de marche et de fonctionnement, régulièrement installées et qu'aucune observation ou mise en demeure des autorités administratives compétentes en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité ne lui a été signifiée à ce jour et que les injonctions antérieures en matière de mises aux normes ou en conformité qu'il aurait pu recevoir ont été entièrement satisfaites quant aux obligations qu'elles pouvaient contenir.

Ces installations sont toutes régulièrement installées mais peuvent ne pas répondre aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité actuellement en vigueur.

Pour le cas où des observations ou mise en demeure auraient été faites jusqu'à la prise de possession, le coût des travaux prescrits et non exécutés ou exécutés de manière non conformes



aux normes en vigueur, seraient de convention expresse entre les parties à la charge du **VENDEUR**.

Il n'est dans aucun cas prévu par la Loi et les règlements pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du Fonds.

L'établissement est muni de l'ensemble des dispositifs d'affichage et plus particulièrement des affiches afférentes aux prix, aux plans d'orientations et consignes de sécurité.

Il n'a personnellement reçu aucune injonction d'exécution de travaux visant des prescriptions d'hygiène, de salubrité, l'accessibilité handicapée ou de sécurité qui n'aurait pas été satisfaite à ce jour et aucune visite des services techniques compétents n'a eu lieu récemment, laissant envisager la possibilité d'une semblable injonction.

En cas de nouvelles normes ou d'injonction après la prise de possession, les modifications, remises aux normes seront à la charge de **L'ACQUEREUR** qui s'y oblige.

Outre les contrats de fourniture d'énergie nécessaires à l'exploitation, il n'existe pas de contrat de fournitures au sein de l'exploitation.

LE VENDEUR déclare n'avoir reçu aucune injonction d'exécution de travaux qui n'aurait pas été exécutée par ses soins.

LE VENDEUR déclare en outre :

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

- Que l'arriéré de loyers et charges de 1 246,80 euros, est réglé au bailleur, par imputation sur le montant du dépôt de garantie déposé entre les mains de ce dernier.

- Qu'aucun salarié n'est actuellement attaché au Fonds.

- Qu'il n'a et ne fait l'objet ni d'une procédure de sauvegarde, ni d'un dépôt de bilan, ni d'une déclaration de cessation des paiements, ni d'un jugement de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, et il n'est pas actuellement sous le contrôle ou soumis à l'enquête d'un syndic.

- Qu'il a été informé des incidences fiscales de la vente du Fonds, notamment au titre de la plus-value.

- Qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre, tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du Fonds de commerce ou sa cession.

- Qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense.

- Qu'il n'a jamais été poursuivi non plus qu'aucun ancien propriétaire ou exploitant dudit Fonds de commerce ni aucun responsable administratif de son exploitation, notamment pour infraction

aux bonnes mœurs, atteinte à l'ordre public, à la réglementation relative aux stupéfiants, à la réglementation économique ou autre.

- Que le Fonds de commerce ne fait pas à ce jour l'objet d'un compromis de vente en cours de validité autre que celui ayant été signé pour la vente présente.

Enfin, que rien ne s'oppose à la cession réalisée et que **L'ACQUEREUR** aura la paisible propriété et jouissance dudit Fonds, et aussi vis-à-vis de la copropriété.

Il n'est frappé d'expropriation et n'est grevé d'aucune servitude susceptible d'empêcher même momentanément l'exploitation du Fonds de commerce.

LE VENDEUR déclare enfin :

- Ne faire l'objet d'aucune action en paiement de salaires, primes ou indemnités de quelque nature que ce soit de la part d'employés ayant pu exercer une activité salariée dans l'entreprise.

- S'être toujours acquitté ponctuellement des diverses cotisations mises légalement à sa charge par les divers régimes sociaux auxquels il est assujéti. Tous les salaires, congés légaux, treizième mois, droit acquis et autres primes, avantages liés au contrat de travail, indemnités et dommages-intérêts éventuels, ainsi que les charges sociales et fiscales dus ont ainsi été dûment payés dans les délais prévus.

- S'être toujours conformé aux dispositions des lois et réglementations et à la convention collective applicables, en matière de recours au travail temporaire, d'hygiène et sécurité des conditions de travail, de temps de travail, de sécurité sociale et de licenciement. Aucun de ses anciens salariés n'a été victime d'un accident de travail ou n'est en arrêt de maladie.

- N'avoir aucun salarié en cours de préavis de rupture du contrat de travail où dont le contrat est suspendu pour quelque cause que ce soit.

- Qu'il n'a été procédé à aucune procédure de licenciement économique donnant lieu à compter du jour de la prise de possession de **L'ACQUEREUR** à une quelconque priorité d'embauche.

- Qu'il s'oblige expressément à prendre en charge toutes les conséquences financières des réclamations qui pourraient être faites par les salariés ou salariés anciennement rattachés au Fonds telles que salaires, suppléments de salaires, indemnités conventionnelles et légales, frais de justice, honoraires d'avocat, dommages intérêts etc., liées à l'exécution et / ou la rupture, sous quelque forme que ce soit, du contrat de travail des personnes précédemment employées dans le Fonds, dans la mesure où ces réclamations ont leur origine ou sont afférentes à la période antérieure à l'entrée en jouissance de **L'ACQUEREUR** comme propriétaire du Fonds (et ce, même si, dans le cas de la rupture d'un contrat de travail, cette rupture devait être effective après cette entrée en jouissance).

- Que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du Fonds vendu et à sa jouissance paisible par **L'ACQUEREUR**, notamment par suite de mise sous sauvegarde de justice, de mise en curatelle ou en tutelle, de redressement ou liquidation judiciaires, de cessation de paiements ou de faillite personnelle, de confiscation totale ou partielle de ses biens ;



- Qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel le Fonds est exploité n'est frappé d'aucune servitude susceptible de nuire à l'exercice normal du commerce exploité ;
- Qu'il n'existe aucun litige en cours de quelques natures que ce soit, pouvant troubler l'exploitation et la jouissance du fonds de commerce.

L'ACQUEREUR fait les déclarations suivantes :

- Qu'il n'a jamais fait l'objet d'une condamnation pénale ni de sanction civile ou administrative de nature à lui interdire l'exercice d'une activité commerciale.
- Qu'il a examiné à sa satisfaction le Fonds, les locaux, les installations, équipements et matériels garnissant le Fonds.
- Qu'il a une parfaite connaissance des lieux, extérieurement et intérieurement, avec leurs qualités et leurs défauts apparents, et se rend par conséquent acquéreur en parfaite connaissance de cause.
- Qu'il a examiné à sa satisfaction les éléments comptables, préalablement aux présentes a pu évaluer la capacité commerciale du Fonds, ainsi que son potentiel de clientèle.
- Qu'il n'est pas en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et n'est frappé d'aucune incapacité d'exercer le commerce objet des présentes.
- Qu'il n'a jamais été condamné sur le plan pénal, notamment pour infraction à la police des mœurs, usage de stupéfiant, ou autre, tant à titre principal qu'accessoire.
- Qu'il connaît les normes actuelles d'hygiène, de salubrité, de sécurité et d'inspection du travail et se rend acquéreur du Fonds en faisant son affaire personnelle du contrôle de la conformité des installations de toute nature, le prix d'achat du Fonds ayant été arrêté entre les parties en fonction de son état à ce jour, dans la mesure où **LE VENDEUR** n'a reçu aucune injonction particulière en la matière.
- Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre général ou contractuel, à l'acquisition du Fonds et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles.
- Qu'il n'est l'objet d'aucune incapacité d'exercer le commerce ci-dessus désigné, dont il connaît parfaitement les conditions d'exploitation, et notamment qu'il n'est pas justifiable des articles L 336-1, L 3336-2 et L 336-3 du Code de la santé publique.
- Qu'il a dûment été informé des dispositions des articles R.111-19-7 à R.111-19-11 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives aux établissements recevant du Public qui ont, depuis le 1^{er} Janvier 2015, l'obligation de mettre leurs locaux en conformité pour permettre leur accessibilité aux personnes handicapées. Il déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité éventuelle des locaux aux normes, sans recours envers **LE VENDEUR**.

Article 11 - Chiffre d'affaires et résultats d'exploitation

LE VENDEUR déclare que le chiffre d'affaires et les résultats commerciaux réalisés dans le Fonds de commerce au cours des trois dernières années et de l'année en cours sont les suivants :

Périodes	Chiffres d'affaires H.T. (en euros)	Résultats (en euros)
du 01/01/2023 au 05/12/2023 (selon attestation comptable)	209 170	
du 01/01/2022 au 31/12/2022	199 269	12 528
du 01/01/2021 au 31/12/2021	110 614	13 425
du 01/01/2020 au 31/12/2020	101 613	- 19 487

Chiffres d'affaires HT pour les mois de décembre 2023 à mars 2024 : 63 412 €.

LE VENDEUR déclare que ces chiffres d'affaires ont été entièrement réalisés par l'activité propre de l'entreprise et ne comprennent pas de rétrocessions à prix coûtant de produits ou marchandises ni de fournitures en gros ou comportant des rabais exceptionnels.

LE VENDEUR s'engage à tenir ses livres de comptabilité à la disposition de **L'ACQUEREUR** pendant trois ans à compter de son entrée en jouissance conformément à l'article L.141-2 du Code de commerce.

Article 12 - Etat des privilèges et nantissements

LE VENDEUR déclare que le Fonds est grevé par des inscriptions de privilège et de nantissement suivantes, tel qu'il résulte de l'état délivré par le greffe de Paris le 11 avril 2024, ci annexé :

Inscription du 17 janvier 2020 Numéro 168

Montant de la créance : 66 000,00 EUR

Acte : ACTE SOUS SEING PRIVE

En date du : 07 janvier 2020

Au profit de : Banque Populaire Rives de Paris 76-78 avenue de France 75013 Paris

Election de domicile en son agence Saint Charles 109 rue Saint Charles 75015 Paris

Article 13 – Clauses relatives aux divers diagnostics

L'ACQUEREUR reconnaît être en possession du certificat de superficie et des diagnostics techniques, annexés au bail.

Article 14 – Droit de préemption municipal

Le bien étant situé à Paris, il n'existe pas une obligation de purger le droit de préemption en application de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme ; le conseil municipal de la Ville de Paris n'ayant pas instauré de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.



Article 15 - Mise au courant

LE VENDEUR prend l'engagement de mettre **L'ACQUEREUR** au courant de toutes ses affaires et de le présenter sans indemnité à sa clientèle et à ses fournisseurs, à compter de ce jour. Il s'engage expressément à lui fournir tous renseignements utiles à compter de ce jour.

Article 16 - Comptes de prorata

LES PARTIES déclarent qu'elles régleront directement entre elles tous comptes de prorata, y compris pour la contribution foncière sur les entreprises.

Article 17 - Dépôt de garantie

Il est rappelé que le montant du dépôt de garantie étant de 2 904,50 euros, il est procédé à l'imputation de l'arriéré locatif du **VENDEUR** de 1 246,80 euros sur ce montant. En conséquence de cette imputation, **L'ACQUEREUR** procède, à l'instant même, à la reconstitution à due concurrence du montant du dépôt de garantie entre les mains du bailleur par remise d'un chèque bancaire de 1 246,80 euros libellé à son ordre.

Le différentiel du dépôt de garantie, soit 1 657,70 euros, est remboursé par **L'ACQUEREUR** au **VENDEUR** par remise d'un chèque de pareil montant, lequel lui en consent bonne et valable quittance, sous réserve d'encaissement.

Article 18 - Transmission d'une universalité 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, **LE VENDEUR** et **L'ACQUEREUR** sont dispensés de ladite taxe.

A cet égard, **L'ACQUEREUR** prend l'engagement de soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée les cessions ultérieures et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code Général des Impôts qui auraient été exigibles si **LE VENDEUR** avait continué à utiliser ces biens.

Le rédacteur des présentes informe **LES PARTIES**, en tant que de besoin, que la régularisation correspond au reversement au Trésor par **LE VENDEUR** d'une fraction de la taxe sur la valeur ajoutée déduite lorsqu'un bien, ayant donné lieu à déduction de ladite taxe, est cédé avant le commencement de la quatrième année qui suit celle de son achat, de son importation, de son acquisition intracommunautaire ou de sa première utilisation. En outre, dans cette hypothèse, **LE VENDEUR** devra délivrer à **L'ACQUEREUR**, avec la facture d'usage, une attestation mentionnant la taxe que ce dernier est en droit de déduire.

LE VENDEUR et **L'ACQUEREUR** 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.



Article 19 - Droits de mutation

LES PARTIES déclarent avoir été informées des dispositions de l'article 719 du Code Général des Impôts, relatifs aux droits d'enregistrement appliqués aux cessions de fonds de commerce à titre onéreux.

La vente du Fonds de commerce sera soumise aux droits d'enregistrement applicables en pareille matière.

Le régime fiscal de la cession s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION	75.000,00 €
Jusqu'à 23.000 € : 0 %	0 €
De 23.000 à 75.000 € : 3%	1.560,00 €
TOTAL	1.560,00€

Article 20 – Litiges – Election de domicile

Tous différends, découlant de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution de la présente cession seront soumis à la compétence du Tribunal de commerce de Paris.

Pour l'exécution des présentes, les **PARTIES** font élection de domicile en leur domicile indiqué en tête des présentes.

Article 21 – Affirmation de sincérité

Les parties affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général de Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration et affirment que le présent contrat n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

Eu égard au caractère réciproque et symétrique des obligations de chacune d'elles, les parties considèrent expressément les présentes comme un contrat synallagmatique et non comme une promesse unilatérale de vente.

Article 22 – Rédaction

Les Parties reconnaissent et déclarent avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ; donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé par le rédacteur, sur leurs propres déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Les Parties lui donnent acte de cette déclaration, de ce qu'une lecture complète et compréhensible par eux de l'acte leur a été faite avant signature, qu'elles ont été pleinement informées de l'étendue et des conséquences des engagements qu'elles ont souscrits.

Article 23 - Frais droits et honoraires

Les parties devront payer les frais et honoraires du contrat et les débours liés aux formalités

 14 RM

comme suit :

L'Acquéreur supportera l'intégralité des frais, débours, honoraires de rédaction des présentes et de l'acte de réalisation, droits d'enregistrement.

Les honoraires de rédaction d'actes, les droits d'enregistrement et frais de publication légale sont à la charge de **L'ACQUEREUR**.

Les frais et honoraires du séquestre du prix de vente sont à la charge exclusive du **VENDEUR**, ainsi que le coût des états des inscriptions le concernant, les frais de règlement des oppositions ou de répartition, les frais de radiation, de modification ou de transfert le concernant.

Article 24 – Prévention du blanchiment

Conformément à l'Ordonnance 2009-104 du 30 janvier 2009 relative à la prévention de l'utilisation à des fins de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, et conformément aux dispositions spéciales du Code Monétaire et Financier, l'ensemble des parties à l'acte déclare sur l'honneur que toutes sommes payées à l'occasion ou en exécution du présent contrat à une origine parfaitement et clairement identifiée comme non occulte et non destinées ou issue de blanchiment de capitaux.

Article 25 – Protection des données à caractère personnel

Maître Christine Bonnefoy, Avocat à la Cour, demeurant 88 rue Laugier 75017 PARIS, rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel qui ont pour base juridique :

- soit l'intérêt légitime poursuivi par la SELARL Christine Bonnefoy lorsqu'elle poursuit les finalités suivantes :
 - la prospection ;
 - la gestion de la relation avec ses clients et prospects ;
 - l'organisation, l'inscription et l'invitation à des événements du Cabinet;
 - l'exécution de mesures précontractuelles ou contractuelles directement avec le Cabinet ;
 - le traitement, l'exécution, la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers des clients ;
 - la rédaction d'actes pour le compte de ses clients.
- soit le respect d'obligations légales et réglementaires lorsqu'il met en œuvre un traitement ayant pour finalité :
 - la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption,
 - la facturation,
 - la comptabilité.

La SELARL CHRISTINE BONNEFOY ne conserve les données que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la réglementation en vigueur.

A cet égard, les données des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription. En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des



relations avec le Cabinet. En matière de comptabilité, elles sont conservées 10 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

Les données des prospectus sont conservées pendant une durée de 3 ans si aucune participation ou inscription aux événements du Cabinet n'a eu lieu.

Les personnes concernées par les traitements mis en œuvre disposent également d'un droit de s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à leur situation particulière, à un traitement des données à caractère personnel ayant comme base juridique l'intérêt légitime du Cabinet, ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection commerciale.

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus par courrier électronique à l'adresse suivante : christine.bonnefoy@cassiopee-avocats.fr, ou par courrier postal à l'adresse suivante : 88 rue Laugier 75017 PARIS accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Les personnes concernées disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la Cnil.

LISTE DES ANNEXES

Pouvoir de M. Alessandro Scarpulla

Inventaire contradictoire du matériel, mobilier et agencements

Bail commercial du 18.09.2019

Mail du conseil du bailleur des 05.04.2024 et 10.04.2024

Avis d'échéance du 01.02.2024 au 29.02.2024

Extrait du règlement de copropriété

Etat complet des inscriptions

Certificat de superficie et diagnostics techniques

Attestation de chiffres d'affaires du 01.01.2023 au 05.12.2023

Notice de renseignements d'urbanisme

Fait à Paris

Le 16 avril 2024

en cinq exemplaires originaux

POUR LE VENDEUR

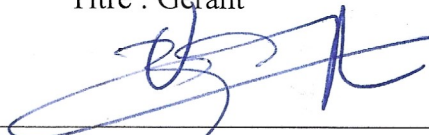
**POUR L'ACQUEREUR
LE PETIT TYRRHENIEN**

LE SEQUESTRE



Par : Raphaël MOINE

Titre : Gérant



Me Christine BONNEFOY

Avocat



POUVOIR