

VPA
131291



TC/VPA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE DOUZE FÉVRIER**

**A MALAKOFF (Hauts-de-Seine), 12-14 rue Edgar Quinet, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Thibault CHAMBRY, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «CHAMBRY-VIGNERON-LABOPIN, notaires associés», titulaire
d'un Office Notarial à MALAKOFF (Hauts-de-Seine) 12-14 rue Edgar Quinet,
identifié sous le numéro CRPCEN 92035,**

Conseil de la Commune de Malakoff

Etant ici précisé que la société BERANGER 92 est assistée de Maître Steven
MAO, Avocat à la Cour, Cabinet d'Avocats WANG sis 11 place de la Nation 75011
PARIS, présent à l'acte,

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

La Société dénommée **BERANGER 92**, Société par actions simplifiée au
capital de 1000 €, dont le siège est à MALAKOFF (92240), 12 rue Béranger, identifiée
au SIREN sous le numéro 917896110 et immatriculée au Registre du Commerce et
des Sociétés de NANTERRE.

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

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La **COMMUNE DE MALAKOFF**, collectivité territoriale, personne morale de
droit public située dans le département des Hauts-de-Seine, dont l'adresse est à
MALAKOFF (92240), 1 Place du 11 Novembre, identifiée au SIREN sous le numéro
219200466.

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

D'AUTRE PART

CESSIONNAIRE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée BERANGER 92 est représentée à l'acte par :

La société GROUPE LRF, cette dernière ayant été nommée Premier Président statutaire de la société BERANGER 92, nommée à cette fonction suivant les statuts constitutifs de ladite société en date du 25 juillet 2022, sans limitation de durée et non révoquée depuis, ainsi déclaré.

Ladite société GROUPE LRF, elle-même représentée par Monsieur Haochi LI, Président statutaire du Groupe LRF suivant les statuts constitutifs de ladite société en date du 12 mars 2022.

Le tout suivant délibération pour vendre en date du 30 juillet 2024, ci-annexée (Annexe n°1).

Ledit Monsieur Haochi LI déclarant les statuts inchangés depuis leur constitution pour ces deux sociétés.

- La COMMUNE DE MALAKOFF est représentée à l'acte par :

Monsieur Rodéric AARSSE, en sa qualité de deuxième adjoint au Maire, agissant par délégation de fonction et de signature de Madame la Maire de MALAKOFF en vertu d'un arrêté municipal n°2020/59/SG du 11 septembre 2020 transmis au contrôle de légalité et publié le 23 septembre 2020, dont une copie demeure annexée (Annexe n°2).

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes :

- d'une délibération n°2020_19 du 23 mai 2020, télétransmise au contrôle de légalité le 26 mai 2020, dont une ampliation est annexée (Annexe n°3)
- D'une décision n°2024_205 en date du 29 octobre 2024 télétransmise au contrôle de légalité le 29 octobre 2024, dont une ampliation est annexée (Annexe n°4).

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

Un avis de l'Autorité compétente de l'Etat a été rendu le 23 octobre 2024 et est annexé (Annexe n°5).

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.

- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Le **CEDANT** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la société BERANGER 92

- Extrait K bis de moins de trois mois.
- Certificat de non faillite de moins de trois mois.
- Etat complet des inscriptions et nantissements de moins de trois mois.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- pièce d'identité et titre de séjour du signataire.

Concernant la COMMUNE DE MALAKOFF

- Pièce d'identité du signataire.

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

LESQUELS, préalablement à l'acte objet des présentes ont exposé ce qui suit:

EXPOSE

La cession concerne un **BIEN** pour lequel, conformément aux articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le **CESSIONNAIRE** a exercé, à charge de rétrocession, son droit de préemption, le conseil municipal ayant adopté un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure instituée par le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007.

Etant ici précisé que le **CESSIONNAIRE** devra rétrocéder le **BIEN** dans un délai de deux ans, qui peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce, conformément à l'article L. 214-2 du Code de l'urbanisme. **Toutefois si cette rétrocession n'a pas lieu dans le délai imparti, le cessionnaire évincé bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.**

Cette rétrocession devra respecter les prescriptions des articles R 214-11 et suivants du Code de l'urbanisme.

La préemption est consécutive à la signature d'un avant-contrat entre le **CEDANT** et LA SASU LA FERME DE MALAKOFF, cessionnaire originaire aujourd'hui évincé, suivant acte sous seing privé en date du 30 juillet 2024.

La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 31 juillet 2024 avec un accusé de réception portant présentation en Mairie en date du 2 août 2024 ci-annexés (Annexe n°6).

Une demande de visite et de pièces complémentaires a été formulée par la Commune de Malakoff le 25 septembre 2024, le courrier étant ci-annexé (Annexe n°7), et la visite a été effectuée le 30 septembre 2024, ainsi déclaré.

Par une décision en date du 29 octobre 2024, ce bénéficiaire a indiqué qu'il exerçait son droit de préemption, réponse signifiée le jour même au CEDANT et au BAILLEUR par exploit d'huissier.

Le CEDANT déclare avoir informé par email du 30 octobre 2024 l'acquéreur évincé par l'intermédiaire de leurs avocats Me Sabrina Feddag, conseil de l'acquéreur évincé.

La notification et la réponse sont annexées, ainsi que les significations de la décision du droit de préemption (Annexe 4).

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

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

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de vente de fruits et légumes, épicerie fine sis à MALAKOFF (92240), 12 rue Béranger, lui appartenant, connu sous le nom commercial "LE RELAIS DU FRUIT", et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, sous le numéro 917896110, ce fonds comprenant :

- La clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à MALAKOFF (92240), 12 rue Béranger, où le fonds est exploité.
- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire daté du 28 décembre 2024 descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est annexé aux présentes (Annexe n°8)
- Un stock de marchandises constitué de : Néant.

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

Est exclu de la présente cession l'enseigne « LE RELAIS DU FRUIT ».

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds appartient au **CEDANT**, pour l'avoir acquis suivant acte sous seing privé en date du 5 septembre 2022, de:

la société PRIMEURS ET FRAICHEUR, société par actions simplifiée au capital de sept mille euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 889061339.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (265 000,00 EUR), s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR) ;
- aux éléments corporels pour CENT QUINZE MILLE EUROS (115 000,00 EUR).

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

ENONCIATION DU BAIL

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité, ont été donnés à bail par la société COMMERCITY, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 11 décembre 2017, aux droits de laquelle est venue la société SCI CAPU BABY, et ce pour une durée de neuf (9) années ayant commencé à courir le 11 décembre 2017 pour se terminer le 10 décembre 2026.

Ledit bail a été conclu initialement au profit de Monsieur Kaddour ABDELAZIZ, agissant pour le compte de la société PRIMEURS +, ledit bail transféré tacitement au profit de la société BERANGER 92, sans avenant spécifique, ainsi déclaré, suite à cessions de fonds de commerce successives emportant cessions du droit au bail,

Ledit bail et ses avenants sont annexés (Annexe n°9), le CESSIONNAIRE déclarant en avoir pris parfaite connaissance dès avant ce jour.

Par avenant numéro un en date du 15 mai 2018, la société COMMERCITY a accordé à la société PRIMEURS + une franchise de loyer de 7.800 € HT appliquée sur le loyer du second trimestre 2018.

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

Les locaux loués sont décrits ainsi dans le bail commercial :

« ARTICLE I — DESIGNATION

1.1 Le Bailleur donne par les présentes à bail commercial au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit conformément au règlement de copropriété (Annexe 1.a) et au schéma des locaux joint au Bail (Annexe 1.b), dépendant d'un immeuble sis à MALAKOFF (HAUTS-DE-SEINE) (92240) 12 rue Béranger, et rue Salvador Allende (ci-après les « Locaux » ou les « Lieux Loués »):

- Bâtiment A, un sous-sol auquel on accède directement par un escalier intérieur partant du lot n°24 au rez-de-chaussée, ce sous-sol est divisé en 5 compartiments.

formant le lot n°18 du règlement de copropriété et correspondant à 11/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, et les 11/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

- Bâtiment A, au rez-de-chaussée, coté droit en regardant l'entrée rue Béranger, exclusivement une boutique, une cuisine, une pièce frigorifique, une pièce désignée « salle à manger » sur le schéma des locaux surligné et annexé ci-joint (Annexe 1.b).

formant une partie du lot n°24 du règlement de copropriété et correspondant à 53/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, et les 56/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Le Preneur déclare avoir expressément accepté que le débarras et les deux pièces compris dans lot n°24, désignées « chambre » sur le schéma des Locaux joint au Bail (Annexe 1.b)-, ainsi que le droit de jouissance exclusif entre les lots numéros

24, 25, 26, 27, 72, 73, 74 et 75, à la cour les desservant ne font pas partis de l'assiette du Bail.

Tels que lesdits Locaux se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances sans exception ni réserve, le Preneur les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte, pour les avoir vus et visités à plusieurs reprises.

Toute erreur dans la désignation des Locaux ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer. »

Par suite d'un avenant numéro deux en date du 10 janvier 2019, la description des locaux loués a été mise à jour par suite d'un modificatif au règlement de copropriété :

« Dépendant d'un immeuble sis à MALAKOFF (HAUTS DE SEINE) (92240) 12 rue Béranger, et rue Salvador Allende :

Lot numéro dix-huit (18)

*un sous-sol auquel on accède directement par un escalier intérieur partant du lot n°77 au rez-de-chaussée, ce sous-sol est divisé en 5 compartiments
les 11/1000èmes du sol et des parties communes générales
et les 11/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A*

Lot numéro soixante-dix-sept (77) :

Situé au rez-de-chaussée, accès par la rue Béranger ou par la cour, ce lot consiste en :

UN LOCAL COMMERCIAL comprenant

Une boutique sur rue Béranger et rue Turgie, ce lot donne accès au lot 18 situé au sous-sol

Et les cinquante trois/millièmes (53/1000èmes) des parties communes générales et les 56/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A »

LOYER

Le montant actuel du loyer annuel hors taxe et hors charges est de QUARANTE MILLE NEUF CENT QUARANTE-SIX EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (40 946,56 EUR) payable d'avance en début de trimestre.

Ce loyer est révisable en fonction de la variation de l'indice des Loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, la dernière révision a eu lieu le 11 décembre 2024, la prochaine aura lieu le 11 décembre 2025.

- Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

Le Cédant déclare qu'il a remis une garantie à première demande d'un montant de dix mille euros (10.000,00 eur).

Par ailleurs, le cédant a versé la somme de 10 236,64 EUR au titre du dépôt de garantie.

Les factures du 4^{ème} trimestre 2024 et du 1^{er} trimestre 2025 sont ci-annexées Annexe n°10.

CESSION, SOUS-LOCATION, DESTINATION

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

« ARTICLE III —DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les Lieux Loués que pour y exercer une activité de primeur, épicerie fine, vente de tapas, sans cuisson.

Après consultation des documents d'urbanisme et du règlement de copropriété, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

Les locaux loués étant situés dans un immeuble d'occupation bourgeoise, l'activité du preneur ne devra pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de la copropriété et du voisinage.

A cet effet, le preneur devra veiller à ce que son activité ne cause pas de nuisances auditives, olfactives, ou toutes autres gênes.

Les lieux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus. »

[...]

« 11.2 Sous-location

Le Preneur ne pourra ni sous-louer, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit dans les Lieux Loués, ni consentir une location-gérance du fonds de commerce exploité dans les Locaux. L'autorisation expresse de sous-location partielle, si elle était accordée, n'emporte pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du Bail conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur.

11.3 Cession

a. Généralités

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail seul. Il ne pourra céder le droit au bail à l'acquéreur du fonds qu'après l'agrément du Bailleur qui ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes. De surcroît, le droit de cession du fonds de commerce reste subordonné aux droits de préférence et de concours ci-après stipulés.

L'acte de cession devra obligatoirement être établi par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementé; sous la condition expresse du règlement préalable de tous arriérés restant dus en loyers, charges et accessoires, ou de mise sous séquestre pour les sommes éventuellement litigieuses.

Le cédant s'oblige envers le Bailleur à être garant solidaire du cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges, accessoires et éventuelles indemnités d'occupation et l'exécution des clauses du Bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de prise d'effet de la cession.

Le cessionnaire s'oblige également à être garant solidaire avec le cédant du paiement des loyers, charges et accessoires dus au titre du Bail par le cédant à la date de réalisation de ladite cession.

L'acte de cession devra mentionner les engagements de garantie solidaire susvisés du cédant et du cessionnaire.

Le Preneur accepte que le délai d'information du cédant du défaut de paiement du cessionnaire, prévu à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, soit porté à quatre (4) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le cessionnaire.

En cas de régularisation de la cession, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession enregistré devra être remis au Bailleur, dans le mois de la signature, aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

En application de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, à la date de prise de possession des Locaux par le cessionnaire, un état des lieux, contradictoire et amiable, devra être dressé en trois (3) exemplaires par le cédant, le cessionnaire et le Bailleur, dument appelé par le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, moyennant un préavis de quinze (15) jours.

Si le caractère contradictoire d'un tel état des lieux ne peut être assuré, celui-ci sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés entre le cédant et le cessionnaire. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise de possession des Locaux par le cessionnaire vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé lors de la livraison des Locaux visé à l'Article 7.2 faisant foi.

b. Notification préalable et concours

Aucune cession ne pourra intervenir sans une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire comportant dénonciation intégrale d'un acte de cession dûment paraphé et signé par le Preneur et le tiers acquéreur, et conclu sous la triple condition suspensive : x) d'une part - mais exclusivement en cas de vente du fonds - de l'agrément visé ci-dessus qui sera réputé acquis si, dans le délai d'un (1) mois de la réception de la notification, le Bailleur n'a pas notifié un refus d'agrément pour motif sérieux et légitime, y) d'autre part du non exercice du droit de préférence, z) et enfin du droit du Bailleur de concourir à l'acte ainsi qu'il est dit ci-après.

Ladite notification devra également préciser les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession, laquelle devra intervenir plus d'un (1) mois après la date de réception effective de cette notification. A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pure et simple, la vente ne composera, en l'absence de clause contraire expresse, aucune novation aux stipulations locatives en vigueur et aux droits et actions antérieurs du Bailleur ; toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du Bail devant être de plein droit réputée non écrite.

c. Droit de préférence

La notification ci-dessus comportera la faculté pour le Bailleur ou pour toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner de se porter acquéreur à stricte égalité de conditions. En conséquence, ladite notification vaudra offre ferme de contracter avec le Bailleur ou tout tiers substitué sans possibilité d'abandon de la cession.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans la quinzaine de la notification d'exercice du droit de préférence avec règlement concomitant des sommes stipulées payables comptant.

Ce droit de préférence s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements. Il s'appliquera à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail (non soumis au régime des scissions) et du fonds de commerce, cession amiable ou per adjudication. En cas de vente globale de plusieurs fonds, la vente devra, à peine de nullité, comporter la décomposition de tout prix global pour faire apparaître le prix de cession du fonds exploité dans les Lieux Loués.

En cas de vente aux enchères, un Dire du Cahier des Charges devra relater l'existence et les modalités du droit de préférence et le Bailleur devra être personnellement convoqué à l'adjudication au moins un (1) mois à l'avance avec notification du Cahier des Charges. Corrélativement, le Bailleur (ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner) pourra se substituer au dernier enchérisseur à prix égal et conditions identiques par déclaration formulée immédiatement dès la clôture des enchères »

Par ailleurs, le CEDANT déclare que :

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail.

Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail.

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

Le bail n'est pas librement cessible, en conséquence le propriétaire a été appelé à l'acte de cession.

INTERVENTION DU BAILLEUR

La société dénommée **SCI CAPU BABY**, Société civile immobilière au capital de 1500€, dont le siège est à PARIS (75116), 65 rue Lauriston, identifiée au SIREN sous le numéro 449 288 646 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par la société dénommée **ALFIGEST**, gérante,

Elle-même représentée par Monsieur Michael **SZCZUPAK**, Président de ladite société **ALFIGEST**, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal d'assemblée en date du 3 juin 2019.

Ledit Monsieur **SZCZUPAK** ayant donné pouvoir à Madame Anais **FRESLON**, collaboratrice en l'Etude du Notaire soussigné, en vertu d'une procuration sous seing privé certifiée par docusign en date du 10 février 2025, ci-annexée (Annexe n°11).

Demeure également annexé à l'acte, le mail du bailleur confirmant les montants du loyer et dépôt de garantie (Annexe n°12).

EN SA QUALITE DE BAILLEUR des locaux où est exploité le fonds de commerce présentement vendu, déclare :

- agréer la cession et accepter le **CESSIONNAIRE** comme successeur du **CEDANT**, sans pour autant décharger ce dernier de son obligation de solidarité de paiement du loyer telle qu'indiquée ci-après ;

- déclare que son droit de préférence n'est pas applicable compte tenu de la préemption du fonds de commerce et renonce à se prévaloir de toute action concernant son droit de préférence, **dans le cadre de la présente cession uniquement,**

- **Dispenser** ainsi de toute notification préalable à son profit, ainsi que visé dans les conditions sus-relatées

- faire réserve de tous droits et recours contre le **CEDANT**, notamment pour les loyers et charges exigibles ;

- déclarer n'avoir à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;

- **Dispenser** de toute signification par voie de Commissaire de Justice, la réalisation de cette cession devant être simplement portée à sa connaissance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée.

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

OBLIGATION DE SOLIDARITE

Le bail comporte une clause de garantie solidaire ci-dessous ainsi que suvisé et ci-après à nouveau relatée :

« Le cédant s'oblige envers le Bailleur à être garant solidaire du cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges, accessoires et éventuelles indemnités d'occupation et l'exécution des clauses du Bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de prise d'effet de la cession.

Le cessionnaire s'oblige également à être garant solidaire avec le cédant du paiement des loyers, charges et accessoires dus au titre du Bail par le cédant à la date de réalisation de ladite cession.

L'acte de cession devra mentionner les engagements de garantie solidaire susvisés du cédant et du cessionnaire. »

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

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

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

Au vu de la cession actuelle sur décision de préemption de la Mairie, et de la qualité ainsi du CESSIONNAIRE, le bailleur consent expressément par les présentes à ce que le CESSIONNAIRE, soit la Commune de MALAKOFF, ne soit pas tenue de cette garantie de solidarité, mais que le nouveau repreneur, lors de la revente par la Commune, y soit bien lui assujetti, ainsi que le CESSIONNAIRE devra expressément y veiller,

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

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

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR) , s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour CENT DIX MILLE EUROS (110 000,00 EUR),
- au matériel pour DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR) dont pour les marchandises : néant.

La présente ventilation est établie uniquement afin de se conformer aux dispositions de l'article L141-5 du Code de commerce. Elle ne pourra être opposée à aucune des parties, quels que soient les évaluations réalisées ou les résultats d'expertises éventuelles. Le prix global reflète, selon l'intention des parties, la valeur intrinsèque du fonds de commerce dans son universalité.

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

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

BLOCAGE DU PRIX

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

Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

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

Délai lié à la solidarité fiscale

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

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

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

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

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CEDANT** remet la totalité du prix versé à la comptabilité de Maître Olivier Lijie WANG, avocat à la Cour du Cabinet d'avocats WANG, sis 11 place de la Nation à PARIS (75011), qui, par le simple encaissement des sommes dues, accepte la mission de séquestre qui lui est confiée par les parties.

Cette somme sera détenue par le cabinet d'avocats sur son compte CARPA afin de garantir le **CESSIONNAIRE** des créanciers du **CEDANT**.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est fait observer qu'aux termes des dispositions des articles R 211-4 et R 211-5 du Code des procédures civiles d'exécution, le séquestre devra indiquer sans délai à l'huissier de justice qui pratique entre ses mains une saisie-attribution ou une saisie conservatoire des créances de sommes d'argent, l'étendue de ses obligations à l'égard du débiteur saisi, et s'il y a lieu, les cessions de créances, délégations, saisies

antérieures ou oppositions. À défaut et en l'absence de motif légitime, il pourra être condamné à payer les sommes en question au créancier sans préjudice de son recours contre le débiteur. Il en sera de même en cas de réception d'une saisie administrative à tiers détenteur.

CHARGES ET CONDITIONS

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

A la charge du cessionnaire :

Dépôt de garantie :

Le **CESSIONNAIRE** versera au **CEDANT** au plus tard dans les 30 jours à compter des présentes par la comptabilité du notaire soussigné la somme de 10 236,64 EUR (DIX MILLE DEUX CENT TRENTE SIX EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTIMES) à titre de remboursement du dépôt de garantie.

Remboursement du prorata de loyer et charges du 1^{er} trimestre 2025 :

Le **CESSIONNAIRE** versera au **CEDANT** au plus tard dans les 30 jours à compter des présentes par la comptabilité du notaire soussigné la somme de 5 624,87 EUR (CINQ MILLE SIX CENT VINGT QUATRE EUROS ET QUATRE VINGT SEPT CENTIMES) à titre de remboursement du prorata de loyer et charges HT du 12 Février 2025 au 31 Mars 2025.

Ainsi le CESSIONNAIRE s'engage à régler au CEDANT la somme totale de 15.861,51€. Cette somme sera réglée par la comptabilité du notaire et celle de Maître WANG Olivier (compte CARPA).

- Régularisation des charges au titre des années antérieures

Le **CEDANT** fera son affaire personnelle de la régularisation des charges locatives de l'année 2024 et des années antérieures de manière à ce que le **CESSIONNAIRE** soit déchargé de toute obligation à ce sujet.

- Régularisation des charges locatives récupérables au titre de l'année en cours

Les Parties établiront le décompte définitif des charges locatives à supporter et se régleront directement entre elles, hors la comptabilité des notaires soussigné, les sommes éventuellement dues au titre de la régularisation des charges locatives du 1er janvier 2025 à ce jour, au plus tard dans les deux (2) mois de la réception de la demande de régularisation de charges qui sera transmise par le bailleur.

Taxe foncière

Le **CEDANT** s'engage à rembourser le **CESSIONNAIRE**, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, le prorata de taxe foncière sous 8 jours ouvrés à réception du titre à émettre par la Ville que cette dernière pourra établir à réception de l'avis de taxe foncière 2025.

État des lieux - impôts et charges

Le **CESSIONNAIRE** prendra le fonds avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant dans l'état où le tout se trouve actuellement sans recours contre le **CEDANT** pour quelque cause que ce soit.

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, s'ils sont dus, les contributions, impôts et taxes et, notamment la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujéti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des

entreprises et plus généralement toute somme à lui payée sur charges, au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

Droit de terrasse - information

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

Abonnements

Le **CEDANT** s'engage à résilier tous les contrats d'abonnements souscrits et notamment pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité...

Assurance-incendie

Le **CEDANT** s'engage à résilier son assurance.

A la charge du cédant :

Garantie contre le risque d'éviction

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

Énonciations - Garantie

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

Dettes

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

Hygiène et sécurité

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

Le CEDANT déclare qu'il n'existe pas sur le bien d'arrêts d'insalubrité, de péril et d'insécurité.

Commission d'hygiène

Le **CEDANT** déclare ne pas disposer du dernier rapport de la commission d'hygiène, le **CESSIONNAIRE** en faisant son affaire personnelle.

Commission de sécurité

Le **CEDANT** déclare ne pas disposer du dernier rapport de la commission de sécurité, le **CESSIONNAIRE** en faisant son affaire personnelle

Inspection du travail

Le **CEDANT** déclare ne pas disposer du dernier rapport de l'inspection du travail, le **CESSIONNAIRE** en faisant son affaire personnelle

INTERDICTION DE SE RETABLIR ET D'ETABLIR

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

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

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de cinq cent (500) mètres à vol d'oiseau du lieu d'exploitation du fonds objet des présentes et ce pendant trois (3) ans à compter de ce jour.

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de 200€ par jour de contravention ; le **CESSIONNAIRE** se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Les parties déclarent à ce sujet :

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

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

Commandes - marchés et contrats

Le **CEDANT** déclare n'avoir passé aucune commande ou marché méritant description ni souscrit aucun contrat d'exclusivité, de publicité ou de fourniture ou de crédit-bail pouvant être actuellement en cours. Il effectue cette déclaration afin que le **CESSIONNAIRE** ne soit ni inquiété ni recherché s'il survenait un conflit pour une cause antérieure aux présentes quant à l'exécution éventuelle de tels commandes, marchés et contrats.

CONFORMITE DES DISPOSITIONS D'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Le **CEDANT** déclare ne pas disposer du rapport concernant l'installation relative à l'accessibilité des personnes handicapées mais qu'il est conforme aux normes actuellement en vigueur.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

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

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

Le **CEDANT** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public, catégorie 5.

Le CEDANT déclare ne pas disposer du rapport concernant la catégorie actuelle de l'établissement, son assujettissement à la réglementation des établissements relevant du public afférente à cette catégorie, ainsi que sa mise en accessibilité.

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

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

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

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)

Une copie de la liste des sites industriels issue de la base de données BASIAS est annexée.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)

Une copie des recherches est annexée.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire

Une copie des recherches est annexée.

4°) La consultation de la base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols.

Une copie des recherches est annexée (Annexe n°13).

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

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

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

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

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

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

Le **CEDANT** déclare ne pas être en possession du DPE à jour. Il résulte des annexes du bail commercial que le DPE était vierge lors de la signature dudit bail.

Le **CESSIONNAIRE** en faisant son affaire personnelle et achetant en l'état.

DIAGNOSTICS

Le **CEDANT** déclare également ne pas être en possession des diagnostics termites, électricité et état des risques, le **CESSIONNAIRE** en faisant son affaire personnelle et achetant en l'état.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

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

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

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

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

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

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

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre

en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

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

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

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

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

Etat des risques

Le **CEDANT** déclare ne pas être en possession de ce diagnostic, le **CESSIONNAIRE** en faisant son affaire personnelle et achetant en l'état.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

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

INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Une note de renseignements d'urbanisme est annexée (Annexe n°14).

SALARIE DU FONDS

Le **CEDANT** déclare :

- Employer pour l'exploitation du fonds objet des présentes le personnel suivant, en précisant pour chaque membre du personnel le type de contrat (contrat de travail annexé et les fiches de paie de décembre 2024 et janvier 2025 Annexe n°15), la date d'entrée dans l'entreprise, le salaire mensuel, les horaires, les avantages et aménagements éventuels dans le cadre du travail : Monsieur Abdesalam BOUTEZLOUMT.
- Appliquer la convention collective attachée à la profession.
- Ne pas avoir de litiges en cours avec l'inspection du travail.
- Que les mouvements au sein de son personnel ces trois dernières années ont été les suivants : M. Qian QIAN et Mme Shuang QIAN ont démissionné et ne font plus partie de l'effectif depuis le 31/01/2025 ainsi déclaré par le CEDANT. Le CEDANT déclare et garantit qu'il a été en mesure de régler les soldes de tous comptes auprès de ces deux salariés. Les attestations des salariés sont ci-annexées.
- Que les horaires hebdomadaires du personnel ont, au cours de ces trois dernières années, été modifiés comme suit : néant.

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

S'il existe des subventions attachées à un ou à des contrats de travail existant à ce jour, il est convenu dès à présent entre les parties qu'en cas de rupture d'un de ces contrats pour quelque cause que ce soit, le remboursement de la subvention versée dès avant ce jour sera à la charge du **CEDANT** et le remboursement de celle versée depuis ce jour, à la charge du **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT** a informé son personnel de son projet de cession et ce conformément aux dispositions des articles L 141-23 et suivants du Code de commerce par courrier remis en mains propres le 16 août 2024. Les salariés lui ont fait connaître leur intention de ne pas présenter d'offre d'achat le même jour, ainsi qu'il est justifié par les documents annexés (Annexe n°16).

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L 1224-2 du même Code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombait à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

Il est rappelé aux parties et notamment au **CESSIONNAIRE** que tout salarié non repris ne doit plus être dans l'entreprise au moment de la cession, à défaut le contrat de travail se trouverait automatiquement renouvelé et dans cette éventualité les charges afférentes sont transmises au **CESSIONNAIRE**.

Le **CESSIONNAIRE** est par ailleurs averti que, conformément aux dispositions de l'article L 1471-1 du Code du travail, toute action portant sur l'exécution du contrat de travail se prescrit par deux ans à compter du jour où celui qui l'exerce a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son droit. Il est également averti que toute action portant sur la rupture du contrat de travail se prescrit par douze mois à compter de la notification de la rupture.

Le **CEDANT** déclare qu'il n'a pas été en mesure de transmettre le registre du personnel pour ne pas l'avoir établi.

Le **CEDANT** remboursera au **CESSIONNAIRE** le prorata d'indemnités de congés payés et de tous avantages individuels acquis au personnel, correspondant à la période d'activité antérieure à la prise de possession tel que le crédit afférent au compte personnel de formation.

Le **CEDANT** n'est pas en mesure de transmettre les informations au **CESSIONNAIRE** quant à l'état du compte personnel de formation du salarié.

Le **CEDANT** déclare qu'aucune procédure n'est en cours devant le conseil des prud'hommes et être à jour de toute dette salariale à l'égard de son personnel.

Il déclare appliquer la convention collective en vigueur, et précise qu'aucun de ses salariés n'a, avant ce jour, fait valoir ses droits à la retraite.

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE

SUR LES INSCRIPTIONS

Le **CEDANT** déclare que le fonds est grevé des inscriptions suivantes :

- 1- Privilège de vendeur et action résolutoire prise au profit de la banque CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL pour un montant de 212.000,00€.
- 2- Nantissement conventionnel inscrit au profit de la banque CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL pour un montant de 254.400€.

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 6 février 2025 annexé (Annexe n°17).

Chaque titulaire d'inscription a été interrogé par le notaire soussigné à l'effet de connaître le montant exigible de sa créance, en capital, intérêts et accessoires. Par courrier en date du 7 février 2025, la banque CIC a confirmé que le montant de sa créance s'élevait actuellement à la somme de 151.808,32 eur.

Par courrier en date du 8 février 2025, la banque CIC a donné son accord de mainlevée sous réserve du paiement de sa créance.

Compte tenu du fait que le montant de la créance est supérieur au prix de vente, le CEDANT a d'ores et déjà versé sur le compte séquestre de Me WANG avocat susnommé la somme de 34.480,12 eur afin de garantir que la dette due à la banque CIC sera bien payée.

Le CEDANT autorise le séquestre à conserver cette somme jusqu'à ce que les délais d'opposition et de solidarité fiscale aient couru.

Ces réponses sont annexées (Annexe n°18).

Le CEDANT atteste qu'il n'existe pas d'autres inscriptions en cours et s'engage dès à présent à rapporter, dans les meilleurs délais, mainlevée de toutes les inscriptions révélées de son chef.

Un autre état sera demandé par le notaire soussigné dans un délai d'un mois des présentes.

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

Le **CEDANT** déclare que :

- Le montant du chiffre d'affaires hors taxe pour les 2 exercices précédents étaient :
 - pour 2023, de deux cent soixante-treize mille sept cent quatre-vingt-treize euros (273 793,00 eur),
 - pour 2024, de deux cent quatre vingt six mille cinq cent quarante et un euros trente trois centimes (286 541,33 eur)

Etant précisé que la notion d'exercice s'entend d'une période de douze mois.

- Le cabinet comptable du **CEDANT** est FIDUCIAIRE PLAISANCE à PARIS (75015), 15 rue Georges Pitard depuis l'acquisition du fonds de commerce en 2022. Ce cabinet a fourni les chiffres et résultats sus-indiqués aux termes d'une attestation annexée (Annexe n°19).

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

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

SUR LES LIVRES DE COMPTABILITE

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

Les parties visent à l'instant même un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 141-2 susvisé. Ce document est annexé.

COMPTES ET PRORATA

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

BON ETAT DE FONCTIONNEMENT

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

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

T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

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

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

IMPOT SUR LA MUTATION

Le cédant et le cessionnaire indiquent agir en qualité d'assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

Engagement de revente

Le cessionnaire déclare vouloir bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Être une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour.

- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.

- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

En conséquence, le cessionnaire est exonéré pour les présentes des droits et taxes de mutation.

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa date, au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire.

En raison du caractère authentique de l'acte, l'enregistrement peut intervenir même après la publication prévue au BODACC ainsi que celle faite dans un support d'annonces légales conformément à l'article L 141-13 du Code de commerce.

FORMALITES

Le notaire fera procéder aux formalités de publicité relatives à la cession du fonds dans un support d'annonces légales, ainsi qu'aux formalités requises auprès du greffe du tribunal de commerce par l'intermédiaire du guichet unique.

Le **CEDANT** devra aviser l'administration fiscale, conformément à l'article 201 1° du Code général des impôts, de la date effective de la cession, ainsi que de l'identité et du domicile ou siège du **CESSIONNAIRE**, au plus tard dans les quarante-cinq jours qui suivent la publication du présent acte dans un support d'annonces légales.

Si le **CEDANT** est soumis au régime du bénéfice réel, il devra, dans un délai de soixante jours à compter de cette même publication, déposer la déclaration de son bénéfice réel accompagnée d'un résumé de son compte de résultats, conformément à l'article 201 3° du Code général des impôts.

Au contraire, si le **CEDANT** relève du régime des micro-entreprises, le notaire l'informe qu'il devra, dans ce même délai, satisfaire à la déclaration prévue à l'article 201 3 bis du Code général des impôts.

Le **CEDANT** devra remettre au notaire et au séquestre :

- une copie l'avis prévu à l'article 201 1° du Code général des impôts accompagné de son accusé de réception,
- ainsi qu'une attestation de la part du Trésor Public attestant,
 - o d'une part, du dépôt de la déclaration mentionnée à l'article 201 3° ou 201 3 bis du même Code
 - o et, d'autre part, qu'il était à jour de ses obligations déclaratives et de paiement le dernier jour du mois précédant la cession.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** est exploitant du fonds ainsi déclaré. En cette qualité, le régime de l'impôt sur la plus-value sera le suivant : la plus ou moins-value de cession d'actif réalisée par une entreprise soumise à l'impôt sur les sociétés, est traitée fiscalement comme un résultat ordinaire, le régime des plus-values long terme étant exclu de la présente cession conformément à l'article 219 I a quater du Code général des impôts. Le résultat de cession relève du régime des plus ou moins-values à court terme.

En cas de plus-value, celle-ci est comprise dans le résultat ordinaire de l'exercice en cours lors de sa réalisation. En cas de moins-value, celle-ci s'impute sur le bénéfice d'exploitation ou contribue à la formation d'un déficit reportable dans les conditions de droit commun.

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné et de son conseil toutes explications en matière de déclarations et de calculs des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodécies à 39 quindecies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques de ISSY LES MOULINEAUX, 1 place d'Alembert (92131).

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et la réception des oppositions, les parties élisent domicile dans le ressort du tribunal de commerce où est situé le fonds cédé, en l'office notarial.

Le **CEDANT** déclare que son siège social sera déplacé à PARIS 14^e 65 Boulevard Brune.

Adresse email du CEDANT : groupe1rf88@gmail.com

Adresse email du CESSIONNAIRE : urbanisme@ville-malakoff.fr

TITRES

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

DECHARGE D'OBLIGATION DE GARDE DE L'AVANT-CONTRAT AUTORISATION DE DESTRUCTION

Une copie de l'avant-contrat sous signature privée conclu par les parties en vue de la réalisation de la présente vente, et de ses annexes, est annexée.

Les parties déchargent par les présentes l'office notarial de la garde et de la possession de l'original de cet avant-contrat, et autorisent le notaire soussigné à procéder à sa destruction.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

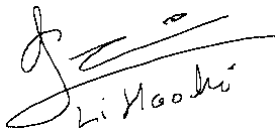
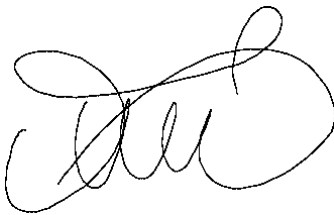
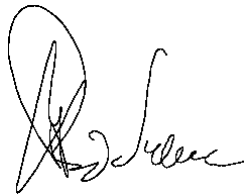
DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Monsieur Haochi LI représentant du cédant, de nationalité chinoise, a déclaré comprendre et lire le français.

M. LI Haochi représentant de la société dénommée BERANGER 92 a signé à MALAKOFF le 12 février 2025	
Mme FRESLON Anais représentant de la société dénommée SCI CAPU BABY a signé à MALAKOFF le 12 février 2025	
M. AARSSE Rodéric représentant de la COMMUNE DE MALAKOFF a signé à MALAKOFF le 12 février 2025	
et le notaire Me CHAMBRY THIBAUT a signé à MALAKOFF L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE DOUZE FÉVRIER	