

PROMESSE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Entre les soussignés :

La SAS BERANGER 92

Société par action simplifiée au capital de 1.000 €
Dont le siège social est situé au 12 rue Béranger à MALAKOFF (92240)
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 917 896 110
Représentée par la société GROUPE LRF, SASU au capital de 166.500 €, immatriculée sous le numéro 911 484 285 RCS PARIS, ayant son siège social au 248 rue de la Convention 75015 PARIS, elle-même représentée par : Monsieur Haochi LI
De nationalité Chinoise
Né le 28 avril 1994 à ZHEJIANG en CHINE
Président dûment mandaté à cet effet
Demeurant 182 Avenue Rouget de l'Isle à VITRY SUR SEINE (94400)

Ci-après dénommée
« Le Promettant »
D'une part,

LA SASU LA FERME DE MALAKOFF (société en formation)
Société par action simplifiée unipersonnelle au capital de 1000 €
Dont le siège social est situé au 12 rue Béranger à MALAKOFF (92240)
Encours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE
Prise en la personne de son représentant légal : Monsieur Farhat FENNAS
De nationalité Française
Né le 24 février 1975 à Saint- Maurice (94)
Président dûment mandaté à cet effet
Demeurant 7 Avenue Maurice Thorez à MALAKOFF (92240)

Agissant tant pour le compte de sa société que pour celui de toute personne physique ou morale qu'elle déciderait de se substituer.

Ci-après dénommée
« Le Bénéficiaire »
D'autre part,

Ø
Page 1 sur 19

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE I – PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le Promettant, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, confère au Bénéficiaire pour elle ou toute autre personne physique ou morale qu'elle se substituerait, la faculté d'acquérir jusqu'au 30 Octobre 2024 le fonds de commerce ci-après désigné.

Le Bénéficiaire s'engage ainsi à acquérir le fonds de commerce ci-après désigné au plus tard le 30 Octobre 2024.

Dispositions applicables :

Article L141-2 du Code de commerce :

« Au jour de la cession, le vendeur et l'acquéreur visent un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente.

Pendant une durée de trois ans à compter de l'entrée de l'acquéreur en jouissance du fonds, le vendeur met à sa disposition, à sa demande, tous les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente.

Toute clause contraire est réputée non écrite ».

Article L141-3 du Code de commerce :

« Le vendeur est, nonobstant toute stipulation contraire, tenu de la garantie à raison de l'inexactitude de ses énonciations dans les conditions édictées par les articles 1644 et 1645 du code civil.

Les intermédiaires, rédacteurs des actes et leurs préposés, sont tenus solidairement avec lui s'ils connaissent l'inexactitude des énonciations faites ».

Article L141-4 du Code de commerce :

« L'action résultant de l'article L. 141-3 doit être intentée par l'acquéreur dans le délai d'une année, à compter de la date de sa prise de possession ».

Article 1589 du Code civil :

« La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

Si cette promesse s'applique à des terrains déjà lotis ou à lotir, son acceptation et la convention qui en résultera s'établiront par le paiement d'un acompte sur le prix, quel que soit le nom donné à cet acompte, et par la prise de possession du terrain.

Promesse de cession de fonds de commerce SAS BERANGER 92 / SASU LA FERME DE MALAKOFF



La date de la convention, même régularisée ultérieurement, sera celle du versement du premier acompte ».

ARTICLE II - DESIGNATION DU FONDS DE COMMERCE

§ 1 – Origine du fonds de commerce

Le Promettant déclare avoir acquis le fonds de commerce, par acte sous seing privé en date du 5 septembre 2022 de :

La société « PRIMEURS ET FRAICHEUR », société par actions simplifiée au capital de 7.000€, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 889 061 339, représentée par son Président Monsieur Marouan KROUNA.

Le droit d'entrée a été consenti pour un montant de 265.000 € se décomposant comme suit :

- ✎ aux éléments incorporels, pour 150.000 euros ;
- ✎ aux éléments corporels, pour 115.000 euros.

La société « PRIMEURS ET FRAICHEUR » a acquis ledit fonds de commerce de la société « PRIMEURS + », aux termes d'un acte sous seing privé en date du 1^{er} octobre 2020, moyennant un prix un prix de 370.000€ se décomposant comme suit :

- ✎ aux éléments incorporels, pour 220.000 euros ;
- ✎ aux éléments corporels, pour 150.000 euros.

Le fonds de commerce appartenait auparavant à la société « PRIMEURS + » pour l'avoir créée en date du 15 janvier 2018.

Le droit à la jouissance des lieux résulte d'un acte sous seing privé en date du 11 décembre 2017, aux termes duquel la société COMMERCITY, société en nom collectif au capital de 10.000€ euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 808 128 599, dont le siège social est sis 111, rue de Longchamp 75116 PARIS, dûment représentée par Monsieur AIMAR Ygal, cogérant, bailleur, a fait bail et donné à la location à la société PRIMEURS +, aux droits de laquelle est venue la société « PRIMEURS ET FRAICHEURS », les locaux dans lesquels le fonds désigné ci-après est exploité.

Il est précisé que la SCI CAPU-BABY, ayant son siège social sis 65 rue Lauriston 75116 PARIS est venue aux droits de la société COMMERCITY en date du 7 octobre 2019.

§ 2 – Description du fonds de commerce

Un fonds de commerce à usage de VENTE DE FRUITS ET LEGUMES, EPICERIE FINE exploité sous l'enseigne « LE RELAIS DU FRUIT », sis et exploité 12 rue Béranget à MALAKOFF (92240), pour l'exploitation duquel le Promettant est inscrit au Registre du commerce et des sociétés de

Promesse de cession de fonds de commerce SAS BERANGER 92 / SASU LA FERME DE MALAKOFF

Page 3 sur 19

NANTERRE sous le numéro 917 896 110 comprenant les éléments corporels et incorporels ci-après énoncés :

➤ Eléments Incorporels

- 1°) La clientèle et l'achalandage ;
- 2°) Le droit au bail pour le temps restant à courir ainsi que le droit à son renouvellement des lieux dans lesquels il est exploité ;
- 3°) Le bénéfice des traités, conventions et marchés éventuellement passés avec tous tiers pour l'exploitation dudit fonds de commerce.

➤ Eléments corporels

- 1°) les agencements, le matériel et le mobilier commercial garnissant le fonds ;
- 2°) les marchandises qui existeront dans le fonds le jour de la prise de possession ;

Le promettant déclare que tous les équipements et tout ce qui est nécessaire pour effectuer et mener à bien l'activité sont amortis et ne se trouvent pas dans des éléments de contrat de leasing, de crédit-bail, de location, de dépôt ou ayant fait l'objet de revendication.

Sont exclus de la présente promesse, tous les éléments qui n'appartiendraient pas en pleine propriété au Promettant et qui se trouvaient en sa possession en vertu d'un contrat de leasing, de crédit-bail, de location, de dépôt ou ayant fait l'objet de revendications, ainsi que l'enseigne « LE RELAIS DU FRUIT ».

Tel que ledit fonds existe dans son état actuel, le Bénéficiaire déclarant connaître le bien pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

Il est précisé que la visite effectuée préalablement par le Bénéficiaire n'est pas de nature à connaître la modalité et la réalité de la possession des matériels de la cuisine, le Promettant n'a pas tenu informé le Bénéficiaire de ces informations.

ARTICLE III – CONDITIONS DE REALISATION DE LA PROMESSE

§ 1 – Agrément du bailleur

Les parties déclarent avoir connaissance que la promesse de cession de fonds est soumise, conformément aux dispositions du bail commercial du 11 décembre 2017, à l'agrément écrit par le bailleur.

Le bailleur sera appelé à l'acte définitif de cession qui sera enregistré.

Le bail commercial est annexé à la présente promesse.

Promesse de cession de fonds de commerce SAS BERANGER 92 / SASU LA FERME DE MALAKOFF

Page 4 sur 19

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

S²LO

§ 2 – Conditions suspensives

La réalisation de la présente promesse est subordonnée à l'obtention des conditions suspensives cumulatives ci-après exposées :

↳ l'obtention d'un prêt bancaire comme suit :

- ✓ montant : 120.000 €,
- ✓ taux d'intérêt annuel maximum : 5 % par an,
- ✓ durée : 7 ans.

Le Bénéficiaire justifiera dans les 30 jours de la signature des présentes du dépôt de deux demandes de prêt dans les conditions susvisées.

Il s'engage en outre à justifier au Promettant de l'obtention ou du refus desdits prêts au plus tard le 15 octobre 2024 soit par une lettre d'accord de financement soit par deux lettres de refus émanant de deux organismes prêteurs, adressées en recommandé avec accusé de réception ou remise en mains propres.

Passé ce délai, à défaut de production de courriers dans les conditions ci-dessus, le Bénéficiaire sera censé avoir obtenu le prêt ou avoir renoncé à la présente condition suspensive.

↳ l'obtention par le Bénéficiaire, assisté du Promettant, de l'accord des concessionnaires, franchiseurs, organismes de crédit, distributeurs ou autres, de poursuivre ou renouveler à son profit, les contrats en cours passés avec le Promettant et dont copie est annexée aux présentes ;

↳ la non préemption du fonds de commerce par la commune ;

↳ la production par le Promettant de l'état de nantissements et privilèges ;

↳ l'accord du Baillieur et non exercice de son droit de préemption.

Article IV – REALISATION DE LA PROMESSE

§ 1 – Prise de possession des biens

Le Bénéficiaire aura la jouissance du fonds de commerce vendu lorsque toutes les conditions suspensives auront été levées au plus tard le 30 octobre 2024, à l'exception du prêt devant être obtenu au plus tard le 15 octobre 2024.

Le Promettant s'engage à lui transmettre définitivement la propriété et la possession du fonds à compter du jour de la signature de l'acte définitif, qui interviendra le 30 octobre 2024 au plus tard.

Le Bénéficiaire aura donc droit, à compter de cette date, de prendre le titre de successeur du cédant du fonds de commerce.

§ 2 – Mise au courant

Le Promettant s'engage à prêter collaboration de façon non rémunérée au Bénéficiaire pendant un délai de 7 jours à compter de la prise de possession pour lui faire connaître la clientèle, les fournisseurs, et le mettre au courant de la comptabilité.

§ 3 – Interdiction de se rétablir

Le Promettant renonce formellement au droit de créer, d'exploiter et de faire valoir tout fonds de commerce de la nature de celui vendu et de s'intéresser directement ou indirectement à quelque titre que ce soit, même comme associé d'une quelconque société, ou comme salarié, dans l'exploitation d'un fonds de commerce semblable dans un rayon de 500 mètres à vol d'oiseau du siège actuel du fonds vendu, et pendant un délai de 3 ans à compter de ce jour, sous peine de dommages et intérêts envers le Bénéficiaire ou ses représentants sans préjudice du droit qu'il aurait de faire cesser cette contravention.

§ 4 – Personnel

Le Promettant déclare qu'il existe un (1) salarié attaché à l'établissement exploitant le Fonds, à reprendre par le Bénéficiaire :

Nom	Poste occupé	Salaire brut	Ancienneté
Abdeslam BOUTEZLOUMT	VENDEUR	2 054,22€ en CDI pour 151.67h/mois	01/10/2018

Les parties reconnaissent que le rédacteur des présentes leur a donné connaissance de l'article 1224-1 du Code du Travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article 1224-2 aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombent à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

Le Promettant s'oblige en outre :

- à assurer jusqu'au jour de la prise de possession du Bénéficiaire le règlement des salaires, accessoires et autres avantages qu'il aurait accordés aux salariés,
- à prendre à sa charge le prorata des congés payés dus au personnel avec les charges y afférentes pour la période courue au jour de l'entrée en jouissance.

Le Promettant s'engage à informer l'ensemble de ses salariés de son intention de céder son fonds de commerce, conformément aux articles L 141-23 et suivants du Code de commerce (Loi du 31 juillet 2014 sur l'économie sociale et solidaire).

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs salariés viendraient un faire une offre d'acquisition du présent fonds, le Promettant s'oblige à ne pas y donner suite.

Il déclare en outre avoir connaissance des sanctions du défaut d'information des salariés, et lorsqu'une action en responsabilité est engagée, la juridiction saisie peut, à la demande du ministère public, prononcer une amende civile dont le montant ne peut excéder 2 % du montant de la présente cession.

§ 5 – Obligations envers l'administration fiscale

Le Promettant devra encore satisfaire aux obligations de l'article 201 du Code général des impôts en matière d'impôt sur les bénéfices commerciaux et justifier au Bénéficiaire tant de la déclaration dans le délai imparti par ce texte que du paiement de l'impôt qui pourra en résulter.

Jusqu'au jour de la réalisation éventuelle de la vente, le Promettant s'interdit de conférer quelque droit que ce soit sur le fonds désigné, ou de le grever d'une quelconque charge.

§ 6 – Obligations diverses

Le Promettant s'engage en outre :

- à conserver les locaux en bon état de réparation et d'entretien pendant la durée des présentes et à informer l'acquéreur de tous les événements de droit ou de fait importants le concernant, dès leur survenance ;
- à mettre à disposition immédiate du Bénéficiaire, une fois la vente réalisée, un local conforme à l'usage désigné par le Bénéficiaire, à savoir : Primeur, épicerie fine.
- à justifier au Bénéficiaire, au plus tard lors de la réalisation, de la situation de l'immeuble, siège du fonds, au regard de l'urbanisme et de la voirie ;
- à justifier au Bénéficiaire d'avoir réalisé les notifications nécessaires auprès de la commune pour que celle-ci puisse éventuellement faire valoir son droit de préemption;
- à supporter les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation et répartition du prix de ladite cession ;
- à ne porter aucune modification aux contrats de travail existant, à ne pas consentir d'augmentation de salaire, à n'embaucher aucune personne, sauf pour remplacer un salarié existant, entre la date des présentes et celle de la signature de l'acte définitif, sauf accord exprès du Bénéficiaire ;

Promesse de cession de fonds de commerce SAS BERANGER 92 / SASU LA FERME DE MALAKOFF

Page 7 sur 19

- à supporter le paiement de toutes les sommes dues pour la période antérieure à la date d'entrée en possession et notamment, loyers, impôts, taxes, contributions et charges de toute nature ;
 - à rembourser au Bénéficiaire toutes les conséquences pécuniaires telles que salaires, congés payés, préavis, dommages et intérêts éventuels, indemnités, charges sociales et fiscales pouvant être dues du fait du licenciement de salariés entre la date de la promesse et la date de réalisation de la cession.
- Le Bénéficiaire devra :
- prendre les biens vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement ;
 - payer à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquelles l'exploitation de ce fonds peut et pourra donner lieu ; En conséquence, le Bénéficiaire remboursera au Promettant tous coûts que celui-ci viendrait éventuellement à payer, ayant leur origine dans un fait postérieur au jour de l'entrée en jouissance.
 - payer régulièrement à compter de son entrée en jouissance, les primes et cotisations des assurances contre les risques de la responsabilité professionnelle, l'incendie, les accidents, les bris de glace et tous risques quelconques contractés pour l'exploitation du fonds ;
 - payer tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites ;
 - rembourser au Promettant au plus tard le jour de la prise de possession les divers dépôts de garantie ainsi que les *prorata* de frais payés d'avance ;
 - fournir au Bailleur une garantie à première demande dans les conditions prévues au bail cédé.

COMPTE PRORATA

Les parties conviennent que le jour de la cession, elles se régleront directement entre elles tous comptes prorata établis en fonction de la date de prise de jouissance et qu'il sera notamment établi les comptes suivants :

Compte prorata de loyers et charges

Il sera établi le jour de la cession un compte prorata concernant les loyers et charges.

Compte prorata impôt taxes et contributions.

Le Promettant paiera toutes taxes, impositions, cotisations, charges, primes du 1er janvier de l'année en cours jusqu'à la date de la cession et le Bénéficiaire de la date de la cession jusqu'au 31 décembre.

Promesse de cession de fonds de commerce SAS BERANGER 92 / SASU LA FERME DE MALAKOFF

Page 8 sur 19

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 092-219200466-20241029-DEC2024_205-AR

S²LO

Concernant le montant de la contribution foncière des entreprises (CFE), ainsi que les droits de voirie, terrasse et enseigne de l'année en cours, le Bénéficiaire remboursera au prorata du temps d'occupation à compter de la date d'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre au Promettant le montant de ces taxes sur présentation des avis d'imposition émis par les administrations fiscales ou municipale qui sont établies au nom du Promettant.

Pour les impositions, contributions ou taxations, ainsi que pour toutes charges ou remboursement de taxes, dont le montant exact ne serait pas encore fixé à la signature de l'acte de cession, il sera établi ultérieurement entre les parties qui s'y obligent pour chaque imposition, ou charges un compte prorata établi en fonction de la date de prise de jouissance.

Tout compte prorata devra faire l'objet d'un règlement immédiat le jour de la cession, ou dans les 8 jours de la demande qui en sera faite par l'une ou l'autre des parties.

Article V – PRIX

Si la réalisation de la présente promesse intervient dans le délai accordé, la vente aura lieu moyennant le prix principal de 120.000 euros (CENT VINGT MILLE EUROS) qui s'appliquera :

- ✎ aux éléments incorporels, pour 110.000 euros (CENT DIX MILLE EUROS) ;
- ✎ aux éléments corporels, pour 10.000 euros (DIX MILLE EUROS).

En outre, sur la base d'un inventaire établi contradictoirement au jour de la vente si elle se réalise, le Bénéficiaire réglera, au prix de la facture, les marchandises existantes. Cette cession de marchandises sera assujettie au régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Les parties 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 des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration et affirment que le présent contrat n'est modifié par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

Le jour de la signature de l'acte de vente, le prix ci-dessus sera payé comptant, le Promettant le reconnaîtra et en consentira au Bénéficiaire bonne et valable quittance.

ARTICLE VI – INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Il n'a pas été convenu entre les parties du dépôt d'une indemnité d'immobilisation auprès de la CARPA.

Il est précisé qu'en cas de rétractation de l'une ou l'autre des deux parties, et ce, malgré la réalisation des conditions suspensives prévues en article III, la partie défaillante devra verser à l'autre partie une indemnité correspondant à 10% du prix de cession. Ladite indemnité correspondra à la somme de 12.000 euros (DOUZE MILLE EUROS).

(Signature)

W

ARTICLE VII – CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Afin que la somme ci-dessus soit affectée de la manière ci-dessus précisée, elle est remise par le Bénéficiaire avec l'accord du Promettant à Me Olivier WANG, Avocat à la Cour, demeurant 11 place de la Nation 75011 Paris, à ce présent et intervenant qui, connaissance prise des présentes, accepte la mise de séquestre qui lui est confiée par les parties.

Les parties précisent, en outre, qu'en cas de non-réalisation pour tout autre motif que le fait personnel du Bénéficiaire le tiers dépositaire ne pourra remettre les fonds séquestrés à qui que ce soit qu'avec l'accord du Promettant et du Bénéficiaire ou en vertu d'une décision judiciaire.

Si trente jours après l'expiration du délai de réalisation, le tiers convenu n'a pas obtenu un accord écrit des parties sur la destination à donner à cette indemnité, il devra la déposer à la Caisse des dépôts et consignations, ce à quoi les parties l'autorisent expressément, le déchargeant ainsi de sa mission.

Si la vente se réalise, le prix sera déposé par le Bénéficiaire chez ce même séquestre, chez qui éléction de domicile sera faite pour recevoir les oppositions et qui sera chargé d'effectuer la répartition du prix aux ayants droit ; cela donnera lieu à des honoraires de séquestre variant entre 1% et 3% du prix de cession.

En tout état de cause, le prix ne pourra être remis au Promettant que conformément à la législation en vigueur sur justification du paiement de toutes dettes et après radiation de toutes les inscriptions.

Article VIII – DECLARATIONS

§ 1 – Déclarations du Bénéficiaire

Les représentants de la société bénéficiaire déclarent :

- que le siège social de leur société est situé en France ;
- que leur société n'a jamais fait l'objet d'une action en nullité et n'est pas en état de dissolution anticipée ;
- qu'aucun des dirigeants sociaux n'est frappé d'une interdiction d'exercer son mandat social ;
- que leur société n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiement, de liquidation de biens, de redressement ou de règlement judiciaire.

§ 2 – Déclarations du Promettant

➤ le bail commercial :

- Sur le loyer :

Le Promettant déclare avoir acquis le fonds de commerce, par acte sous seing privé en date du 5 septembre 2022 de la société « PRIMEURS ET FRAICHEUR », société par actions simplifiée au capital de 7.000 €, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 889 061 339, représentée par son Président Monsieur Marouan KROUNA.

Le bail a été consenti par la société COMMERCITY (propriétaire des murs), dûment représentée par Monsieur AMAR Ygal cogérant. Pour une durée de 3/6/9 années entières et consécutives qui a commencé à courir le 11 décembre 2017 pour se terminer le 10 décembre 2026 et moyennant un loyer annuel en principal de 35.040 € (TRENTE CINQ MILLE QUARANTE EUROS) hors taxes et hors charges, que le preneur s'oblige à payer au bailleur, mensuellement et à terme d'avance.

Le loyer sera assujéti à la TVA, et le preneur règlera celle-ci en même temps que le loyer.

- Sur la description :

Ledit bail comporte la description suivante des locaux :

Dans un immeuble sis à MALAKOFF (92240) – 12 rue Béranger et rue Salvador :

↳ « 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, côté 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. »

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisesances et dépendances sans aucune exception ni réserve et dans l'état où le tout se trouve, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

Ce bail autorise l'activité de « Primeur, épicerie fine, vente de tapas, sans cuisson ».

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

- Sur le dépôt de garantie :

Le bail commercial prévoit initialement un dépôt de garantie fixé à 8.760 euros (HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS).

Ce dépôt de garantie est actuellement de 9.212,82 € (NEUF MILLE DEUX CENT DOUZE EUROS ET QUATREVINGT DEUX CENTIMES).

Les parties déclarent que ledit dépôt de garantie sera remboursé par le Bénéficiaire au Promettant comme il est indiqué plus haut.

Garantie bancaire à première demande

Le bail prévoit la clause suivante pour la garantie du paiement des loyers :

« le Preneur devra remettre au Bailleur, en mains propres ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard dans le délai d'un (1) mois suivant la date de prise d'effet du Bail, un exemplaire original d'une garantie bancaire autonome à première demande émanant d'une banque ayant une succursale en France (conforme au modèle joint au Bail en Annexe 4.7), garantissant le paiement des loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation dus en vertu du Bail, des dégradations et réparations locatives et des frais éventuels de procédure dont le Preneur serait redevable envers le Bailleur. à concurrence de trois (3) mois de loyers, hors taxes et hors charges. correspondant, à la date de prise d'effet du Bail, à la somme de huit mille sept cent soixante euros (8.760 €) ; cette garantie est donnée pour toute la durée du Bail, en ce compris la période de négociation pour un renouvellement en fin de Bail, étant précisé que cette garantie devra être reconduite pour toute la durée de tout renouvellement de Bail à intervenir.

Cette garantie est réajustable en fonction des variations du loyer par suite des effets de l'indexation mais, pour éviter au Preneur des frais, le Bailleur accepte que la garantie ne soit réajustée qu'une fois tous les trois (3) ans.

Dans l'hypothèse d'une mise en œuvre de la garantie épuisant les obligations de la banque, le Preneur aura l'obligation de fournir spontanément une nouvelle garantie bancaire équivalente et, à défaut, dans le mois d'une mise en demeure visant la clause résolutoire.

Tout successeur dans les droits du Preneur sera tenu de fournir une garantie identique.

Toutefois, à titre de garantie de la remise de ladite garantie bancaire à première demande, le Preneur remet ce jour au Bailleur un chèque de huit mille sept cent soixante euros (8.760 €) qui lui sera restitué en contrepartie de la remise de la garantie bancaire à première demande.

A défaut de fourniture de la garantie bancaire à première demande dans le délai susmentionné, le Bailleur mettra en banque le chèque susvisé et n'en restituera la contre-valeur sans intérêts que contre remise de la garantie bancaire à première demande.

Si ledit chèque est provisionné mais que le Preneur ne fournit jamais de garantie à première demande, sa contre-valeur lui sera restituée sans intérêts, après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou à tous autres titres, (i) soit en fin de jouissance du Preneur soit (ii), en cas de cession de fonds de commerce du Preneur réalisée conformément à l'Article

11.3 ci-après, à la date de la réalisation effective de ladite cession, sous réserve que le cessionnaire remette au Bailleur une garantie bancaire à première demande identique.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à la compensation de plein droit entre le montant du chèque remis en garantie de la fourniture de la garantie à première demande et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances.

Si le chèque n'est pas provisionné, le Bail sera automatiquement et de plein droit nul et de nul effet. Et, en ce cas, la somme versée à titre de dépôt de garantie restera acquise au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire. »

Le Bénéficiaire s'engage ainsi à fournir une GAPD au Bailleur dans les formes prévues par le bail cédé.

■ Sur la clause de cession :

La cession du droit au bail est autorisée au profit de l'acquéreur du fonds de commerce dans les conditions suivantes :

« 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 réglementée, 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, dûment 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 comportera, 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 par 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. »

Le Promettant déclare en outre :

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'ont été consentis en contrariété avec les clauses et conditions du 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'ont été délivrés par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, tant par le titulaire actuel que par ses prédécesseurs, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction.

Ledit fonds de commerce n'a pas été confié en location-gérance en infraction au bail ou aux dispositions légales.

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

Le Promettant s'engage par ailleurs à fournir au Bénéficiaire les rapports et/ou diagnostics suivants :

- ↳ Dossier technique d'amiante ;
- ↳ Etat des risques et pollutions ;
- ↳ Diagnostic de performance énergétique.

➤ **L'état des privilèges et nantissements :**

L'état des privilèges et nantissement sera annexé à l'acte définitif.

➤ **Le chiffre d'affaires sur le premier exercice**

↳ Du 01.07.2022 au 31.12.2023 : 273.793 €

➤ **Le résultat d'exploitation sur le premier exercice :**

↳ Du 01.07.2022 au 31.12.2024 : 90.729 €

§ 3 – Déclarations du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire déclare avoir examiné les livres comptables du propriétaire actuel du fonds de commerce objet des présentes.

Il déclare ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et n'être frappé d'aucune incapacité d'exercer le commerce objet des présentes.

Il déclare avoir les aptitudes, la capacité et les autorisations pour exercer l'activité de VENTE DE FRUITS ET LEGUMES.

Il déclare également connaître les conditions d'exploitation dudit fonds de commerce, pour les avoir examinées en vue de la signature du présent acte.

Le Bénéficiaire reconnaît être informé des dispositions réglementaires concernant la sécurité de l'établissement et notamment l'obligation de tenir un registre de sécurité de l'établissement en application de l'article R 123-51 du Code de la construction et de l'habitation et dans lequel doivent figurer « les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les attestations auxquelles celles-ci ont donné lieu », ce dossier regroupant les justificatifs concernant la vérification des extincteurs, des installations électriques et de gaz, ainsi que les travaux effectués sur ces installations.

Il reconnaît être informé que lorsque les locaux sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public, il doit, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant si besoin est, aux dispositions de l'article 44 du décret du 31 octobre 1973 et des textes subséquents, afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique.

Il reconnaît savoir qu'il pourra être amené à assurer des travaux de mise en conformité qui pourraient lui être notifiés postérieurement à la date d'effet de la vente et dont il supportera seul la charge.

Le Bénéficiaire déclare être informé par le rédacteur des présentes du fait que les établissements recevant du public (ERP) doivent respecter les dispositions relatives à l'accessibilité PMR.

Il déclare avoir informé du caractère personnel et non cessible de l'autorisation de terrasse bénéficiant au Promettant et fera son affaire personnelle, sans recours contre le Promettant et le rédacteur des présentes, pour solliciter une nouvelle autorisation à son nom.

Conformément aux dispositions de la loi n°90-614 du 12 juillet 1990 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, codifiée par les articles L 561-1 à L 672-4 du Code Monétaire et Financier dont le Bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviendront pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

Article IX – AVENANT

La présente promesse ne pourra être modifiée que par avenant écrit. En particulier, aucune tolérance ou inaction de la part du Bénéficiaire, ou ses héritiers ou ayants droits, ou du Promettant, ne pourra être interprétée comme renonciation à ses droits aux termes des présentes.

Article X – FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Bénéficiaire aura la faculté de se faire substituer telle personne physique ou morale qu'il lui plaira, à l'effet d'acquiescer à ses lieux et place à condition qu'il se porte garant et soit solidaire des obligations de l'acquéreur à lui substitué.

Article XI – FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence et les frais de toute nature seront à la charge du Bénéficiaire qui l'accepte et s'y oblige expressément.

A l'exception des frais d'avocats que chaque partie conservera à sa charge.

Article XII – ELECTIONS DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective sus-indiquée.

Article XIII – DISPENSE D'ENREGISTREMENT

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de l'article 1840 A du Code général des impôts.

Eu égard au caractère réciproque des obligations conférées au Promettant et au Bénéficiaire par les présentes, la promesse est synallagmatique et exclue du champ d'application de l'article susvisé.

Article XIV – DECHARGE DU REDACTEUR

Les parties déclarent que le rédacteur des présentes n'est pas intervenu dans la discussion et la conclusion des accords qui précèdent.

Les parties lui donnent décharge entière, définitive et sans réserve et considèrent que sa mission, qui a uniquement consisté à transcrire fidèlement leurs conventions, est terminée à leur entière satisfaction.

Elles déclarent par ailleurs avoir parfaitement été informées de toutes conséquences juridiques, fiscales et financières de leurs engagements.

Elles le dégagent en outre de toute responsabilité en ce qui concerne l'exactitude de leurs déclarations.

BS

Fait à PARIS, le 30 juillet 2024,
En quatre exemplaires originaux,
Signature précédée de la mention « Lu et approuvé ».

Le Promettant : La SAS BERANGER 92 Représentée par la société GROUPE LRF Elle-même représentée par : Monsieur Haochi LI en sa qualité de Président et dûment habilité <i>Lu et approuvé</i> 	Le Bénéficiaire : La SASU LA FERME DE MALAKOFF (Société en formation) Représentée par : Monsieur Farhat FENNAS en sa qualité de Président et dûment habilité <i>Lu et approuvé</i> 
---	--