

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

LES SOUSSIGNES :

La société CHEZ POSTO & MARGAUX, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle (SASU) au capital de 5.000 euros, dont le siège social est situé 14, Rue d'Alexandrie 75002 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 837 534 155, représentée par son Président, Monsieur Mustafa KASAKOLU.

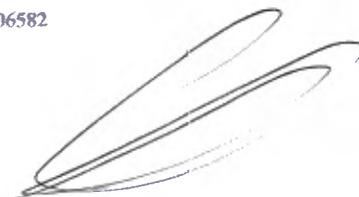
Ci-après dénommé « le Cédant »,
D'UNE PART,

ET

La société L'HIBISCUS, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle (SASU) au capital de 2.000 euros, dont le siège social est situé 14, Rue d'Alexandrie 75002 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 950 733 246, représentée par son Président, Madame Marie-France MULARD.

Ci-après dénommée « le Cessionnaire »,
D'AUTRE PART,

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-HYACINTHE
Le 27/06/2023 Dossier 2023 00022359, référence 7544P61 2023 A 06582
Enregistrement : 3240 € Penalties : 0 €
Total liquidé : Trois mille deux cent quarante Euros
Montant reçu : Trois mille deux cent quarante Euros



7K

1
MMF

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Le Cédant est propriétaire d'un Fonds de commerce de RESTAURATION RAPIDE sous l'enseigne CHEZ POSTO & MARGAUX, exploité au 14, Rue d'Alexandrie à PARIS (75002), dont il a la libre disposition et qu'il souhaite aujourd'hui céder.

2. Après une période de négociations au cours de laquelle le Cessionnaire a pu notamment vérifier la consistance et les conditions d'exploitation du fonds de commerce, celui-ci s'est déclaré intéressé par son acquisition et les Parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités de la présente Cession de fonds de commerce.

3. A ce titre, les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

4. Il a été conclu, préalablement aux présentes, entre les Parties, en date du 24 mars 2023, un compromis de vente soumis aux conditions suspensives suivantes :

- Non exercice par la commune de son droit de péremption ;
- Non exercice par le Bailleur de son droit de préférence pour l'acquisition du fonds de commerce ;
- Justification par le CEDANT de l'infériorité du total des dettes super-privilégiées et inscrites par rapport au prix de cession ci-dessus convenu.
- Obtention par le Bénéficiaire d'un prêt ou de plusieurs prêts bancaires d'un montant total de 160.000 € (Cent soixante Mille euros) se décomposant de la manière suivante :
 - 105.000 € le pour financement du solde du prix du fonds de commerce de 140.000 €, étant précisé que le Bénéficiaire fera un apport personnel de 35.000 €,
 - 55.000 € pour les travaux, le changement du mobilier et les frais annexes.Au taux maximum de 4,00 % l'an hors assurance, sur 7 ans au plus
- Réalisation de l'obligation d'information des salariés tel que rappelé ci avant conformément aux articles L. 141-23 et suivants du Code de commerce, résultant de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 ;
- Constat de la rupture des contrats de travail des salariés susmentionnés à la date de signature de l'acte définitif ;

2
MMP

- Production par le promettant des diagnostics amiante, performance énergétique et état des risques naturels et technologiques.

Aux tenues duquel l'Acquéreur a versé au séquestre désigné audit compromis, la somme de 5.000 (CINQ MILLE) euros, à titre d'acompte sur le prix de cession.

D'un commun accord entre les parties, le prix de cession a été baissé à 135.000 € par acte de prorogation en date du 10 mai 2023, puis à 131.000 € pour les besoins du financement bancaire.

Ces conditions suspensives étant à ce jour réalisées, les Parties se sont rapprochées pour réitérer définitivement la cession du Fonds de commerce ci-dessus désigné, selon les termes et conditions définis au présent acte.

5. Les conditions suspensives rappelées ci-dessus sont à ce jour réalisées.

L'ensemble des salariés de la Cédante ont été informés conformément aux articles L 141-23 du Code de commerce, résultant de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014.

Le Cessionnaire a obtenu le financement d'un montant de 160.000 € (Cent Soixante Mille euros) pour assurer le financement de l'acquisition du Fonds de commerce et de son ameublement. Les diagnostics de performance énergétique et amiante ont été transmis au Cessionnaire par le Cédant.

Le Cédant déclare qu'il n'a connaissance d'aucun travaux importants à intervenir et qu'il n'a été destinataire d'aucun acte introductif de procédure et/ou litige à l'encontre du bailleur, son mandataire, la copropriété de l'immeuble, un copropriétaire et/ou un occupant de l'immeuble, une copropriété mitoyenne ou avec un occupant des immeubles mitoyens au jour de l'entrée en jouissance.

Les Parties constatent également l'existence physique des locaux.

6. Madame Marie-France THEZENAS épouse MULARD a décidé de substituer, dans son engagement d'acquisition du fonds de commerce selon promesse de vente synallagmatique du 24 mars 2023, la société « **L'HIBISCUS** », Société par Actions Simplifiée à associé unique au capital de 2.000 euros, dont le siège social est situé 14, rue d'Alexandrie 75002 PARIS.

Cette société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro d'identification unique 950 733 246.

Elle a pour activité la Restauration traditionnelle sur place ou à emporter.

7. En conséquence, les Parties se sont rapprochées pour réitérer définitivement la cession du droit au bail des locaux désignés, selon les termes et conditions définis au présent acte.

Le présent exposé a valeur contractuelle.



3
M.F.

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

VENTE – DESIGNATION

Le Cédant vend par les présentes au cessionnaire qui accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et dans les termes et conditions ci-après stipulées, son fonds de commerce de RESTAURATION RAPIDE, connu sous l'enseigne « SCARABEE », qu'il exploite 14, Rue d'Alexandrie 75002 PARIS et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 837 534 155.

Ledit fonds de commerce est composé notamment de :

- 1) l'enseigne et le nom commercial « SCARABEE » ;
- 2) la clientèle et l'achalandage y attachés ;
- 3) le droit pour le temps qui en reste à courir à partir de l'entrée en jouissance, au bail ci-après énoncé ;
- 4) la licence Restaurant n° 121754 au moyen de laquelle le fonds est exploité ;
- 5) le matériel et les objets mobiliers servant à son exploitation décrits et estimés en un état demeuré ci-joint en fin des présentes.

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

Le Cédant déclare qu'il n'existe aucun matériel loué et se trouvant dans le fonds objet des présentes.

Le Cédant déclare avoir résilié et solder l'ensemble des contrats qu'il a conclu avec les fournisseurs et pour tous objets particuliers et spéciaux.

DECLARATIONS DU CEDANT

En application de l'article 12 de la loi du 29 juin 1935, le Cédant fait les déclarations suivantes :

ORIGINE DE PROPRIETE

La société CHEZ POSTO & MARGAUX déclare être propriétaire du fonds de commerce, objet des présentes, pour l'avoir acquis de la Société AKCA Associés (RCS 819 607 334) aux termes d'un acte sous seing privé du 12 avril 2018 moyennant le prix de 85.000 € s'appliquant aux éléments corporels pour 50.000 € et pour les éléments incorporels pour 35.000 €, le prix ayant été réglé en totalité.

La Société AKCA Associés était elle-même propriétaire de ce fonds pour l'avoir créé le 28 juin 2016.



4
MIF

LE DROIT DE BAIL

Le droit au bail résulte d'un acte sous seing privé en date à Paris du 21 mars 2016, aux termes duquel l'Indivision Alexandrie, domicilié Chemin de la Colle de L'Andérète, BP n°20,83570 COTIGNAC, représentée par Monsieur Jean Huot de Saint Albin, en vertu d'un pouvoir en date du 1er Mars 2016, a donnée à bail à la Société SAS AKCA Associés, pour une durée de 9 années consécutives, qui ont commencé à courir au 1er avril 2016 pour une durée de 3-6-9 années entières et consécutives, soit jusqu'au 31 mars 2025.

Les locaux loués sont situés à PARIS (75002) au 14, rue d'Alexandrie au rez-de-chaussée à droite de l'entrée de l'immeuble et composés d'une boutique composant le lot numéro 15 et les 39/1000^{ème} des parties communes reliée à un sous-sol, le lot numéro 6 et les 9/1000^{ème} par un escalier intérieur, WC rideaux métalliques, radiateurs à gaz muni d'un conduit de diamètre 120 mm, tels que lesdits locaux se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve.

Ledit bail a été consenti sous diverses charges et conditions que le Cessionnaire déclare parfaitement connaître par la communication qui lui a été faite, préalablement à la signature des présentes, dudit bail.

Loyer actuel : le loyer principal annuel actuel hors charge est de VINGT NEUF MILLE SIX CENT SOIXANTE QUATRE EUROS (29.664 €), outre une provision pour charges de 1.200 € par an. Il est payable mensuellement et à terme à échoir, le 1er de chaque mois.

Indexation du loyer : Annuelle, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE et conformément aux dispositions de l'article VIII du bail.

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé en fonction du dernier indice publié à la date du 15 Mars 2016 soit 125.28 indice du 4e trimestre 2015, puis ensuite de l'indice trimestriel strictement correspondant des années suivantes.

Activités autorisées - Objet du bail des locaux : activité de restauration sans extraction aux normes alimentaires, les lieux loués n'étant pas équipés de ce type d'installation.

Dépôt de garantie : égal à trois mois de loyers hors taxe. Le dépôt de garantie actuel est normalement, par suite des révisions indiciaires, de SEPT MILLE QUATRE CENT SEIZE EUROS (7.416 €) mais le Bailleur ne l'a pas révisé de sorte que son montant est toujours de 7.200 €.

Charges : il est stipulé à l'article « Parties communes et charges » que le « Preneur » est tenu :

1°) de rembourser au bailleur sa quote-part, calculée en fonction des tantièmes attachés aux locaux loués, des charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties communes normalement récupérables sur le locataire.

5
MMF

2°) de verser d'avance et au début de chaque mois, une provision calculée par rapport aux montants des charges au cours de l'année civile écoulée et pour la première année fixée à 1200 €, sauf accord plus précis.

Après la clôture de l'exercice, le bailleur établira le relevé des charges des parties communes au cours dudit exercice et tiendra compte, lors de la première quittance, du moins ou trop perçu.

En application des dispositions L.145-40-2 du Code du Commerce, les catégories de charges, relatives aux locaux loués liées à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement sont les suivantes :

- Nettoyage intérieur ;
- Elimination des déchets ;
- Fonctionnement et entretien ;
- Sécurité incendie ;
- Surveillance ;
- Chaud /froid ;
- Assurances ;
- Charges externes non récurrentes ;
- Travaux;
- Environnement ;
- Taxe.

Cession : il est stipulé à l'article « Sous-location cession et nantissement » et plus précisément au paragraphe « Cession » de cette clause que le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur du fonds de commerce et sous réserve pour la cession de comporter, comme conditions impératives de validité : a) le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires ou en cas de sommes litigieuses, leur remise sous séquestre; b) la stipulation d'une garantie solidaire du cédant jusqu'à la fin de la période triennale et pour toutes les cessions successives celle de tous les cessionnaires, pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses du bail dus pour le passé et pour l'avenir. Ladite garantie s'étendant de plein droit à toutes les suites indemnitaires tant de l'obligation de restitution que des résiliations intervenantes aux torts et aux griefs du preneur ; c) - et la remise d'une copie exécutoire ou d'un exemplaire original de l'acte de cession dans le mois de la signature aux frais du preneur, à peine de résiliation de plein droit du bail.

Aucune cession ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le preneur au bailleur par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extra-judiciaire l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant dénonciation intégrale du projet de cession et précisant le lieu, jours et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession, laquelle devra être constaté par un acte établi par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée.

A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pur et simple, la vente ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieures du bailleur, toute clause de la cession

contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du bail devant être de plein droit réputé non écrite.

Le bail a en outre été consenti et accepté sous diverses autres charges et conditions qu'il est inutile de rapporter ci-après intégralement, le Cessionnaire déclarant bien les connaître par la remise qui lui a été faite, dès à présent, d'une copie du bail commercial.

LES INSCRIPTIONS

Le Cédant déclare qu'il n'existe aucune inscription sur le Fonds de commerce.

Néanmoins, si une inscription quelconque venait à être révélée, le Cédant s'engage à en rapporter la mainlevée et la radiation dans les six mois de la vente, si celle-ci se réalise.

Il déclare que le prix de cession mentionné au présent acte permet de régler l'intégralité des dettes de la société CHEZ POSTO & MARGAUX.

CHIFFRE D'AFFAIRES ET BENEFICES COMMERCIAUX

Le Cédant déclare que les chiffres d'affaires et les bénéfices commerciaux réalisés dans le fonds de commerce objet des présentes au cours des trois dernières années sont les suivants :

- Chiffres d'affaires

Du 1er janvier au 31 décembre 2019	214.457 Euros
Du 1er janvier au 31 décembre 2020	172.696 Euros
Du 1er janvier au 31 décembre 2021	201.491 Euros

- Bénéfices commerciaux

Du 1er janvier au 31 décembre 2019	(10.995) Euros
Du 1er janvier au 31 décembre 2020	1.524 Euros
Du 1er janvier au 31 décembre 2021	(11.061) Euros

Le Cessionnaire déclare avoir pris connaissance de tous les éléments concernant la marche de l'affaire ainsi que de la comptabilité qui a été examinée par lui et sur laquelle, en cas de réalisation des présentes, d'un commun accord entre les parties, il apposera son visa le jour de la prise de possession.

PERSONNEL

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L.1224-1 du Code du travail.

A ce sujet, le Cédant déclare au Cessionnaire que les contrats de travail des salariés suivants ont été rompus :

△/k

MMF

- Mme Bintou KEBE, salariée apprentie de cuisine, par démission 10 juin 2023, en application de l'article L 6222-18 alinéa 2 du Code du travail ;
- M. Mustafa KASAKOLU par démission en date du 24 juin 2023 ;
- M. Jourdan Nicolas BALTHARD, serveur sous CDI, par démission en date du 24 juin 2023.

Le Cédant déclare que le contrat de travail de Monsieur Samba DEH, plongeur sous CDI depuis le 1er décembre 2022, a été maintenu.

Le Vendeur déclare avoir procédé à l'information préalable des salariés, conformément aux dispositions des articles L 141-23 et suivants du Code de commerce, au moins deux mois avant ce jour. Aucune offre d'acquisition du Fonds n'a été formulée par un ou plusieurs salariés.

En tout état de cause, si un contentieux venait à naître du fait de relations de travail ayant pu exister préalablement à la cession, le Cédant s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des frais inhérents aux procédures éventuelles et à leur conséquence, de telle sorte que le Cessionnaire ne puisse pas être iniqué ni recherché à ce titre.

SITUATION GENERALE DU FONDS

En application des articles L. 141-1 à L. 141-4 et L. 143-21 du Code de commerce, le Cédant déclare ce qui suit :

Rien de la situation du fonds de commerce ou de sa propre capacité juridique n'est susceptible de constituer un obstacle à la libre transmission de ce fonds, et en assurer la possession réelle et paisible au Cessionnaire.

Toutes les activités présentement exercées dans le fonds sont exploitées depuis plus de trois ans et conformes au bail.

Il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre, tendant à paralyser partiellement ou totalement l'exploitation du fonds ou sa cession.

Aucun des éléments composant le matériel et le mobilier du fonds de commerce dont il s'agit n'a été prêté ou loué au déclarant, déposé par un tiers à titre onéreux ou à titre gracieux.

Le Cédant déclare être en possession d'un registre d'hygiène et de sécurité, et déclare que son commerce respecte la réglementation relative à la Sécurité et à l'Hygiène applicable à la nature de son activité et qu'en conséquence les services compétents ne peuvent exiger que les travaux de mise en conformité soient exécutés. Le cas échéant, le Cédant prendra à sa charge les frais inhérents auxdits travaux de mise en conformité.

Il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises, ni aucun contrat écrit avec le personnel employé dans l'établissement.

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

Le fonds de commerce objet des présentes n'a fait l'objet d'aucune autre promesse de vente émanant du cédant.

Le Cédant déclare que toutes les installations dudit fonds sont en bon état de marche, notamment la distribution d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone ou de gaz. Elles sont toutes régulièrement installées et répondent aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité en vigueur.

Aucune contravention aux clauses et conditions du bail ou à la législation sur les baux commerciaux, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer l'indemnité d'éviction, n'a été commise jusqu'à ce jour, tant par lui que par ses prédécesseurs à l'exception d'une dette locative dont le montant est de 11.757 € au 12/06/2023.

Subroger, purement et simplement le Cessionnaire qui accepte dans tous les droits, procédures, actions, obligations, droit au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus-énoncés, sans aucune exception ni réserve ; tous les droits du Vendeur étant transportés au bénéfice du Cessionnaire.

Rester, conformément aux dispositions du bail garant et répondant de son successeur et de tous successeurs successifs pendant la durée du bail cédé, vis-à-vis du bailleur pour l'exécution de toutes les clauses et conditions

Enfin, rien ne s'oppose à la cession projetée et le Cessionnaire aura la paisible propriété et jouissance dudit fonds de commerce et de ses dépendances.

Le Cédant garantit l'exactitude des énonciations spécifiques stipulées ci-dessus.

DECLARATIONS DU CEDANT SUR SA SITUATION PERSONNELLE

Le Cédant déclare :

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

Ne pas faire l'objet d'une déclaration de cessation de paiements ; ni d'un jugement de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire et ne pas être actuellement sous le contrôle ou soumis à l'enquête d'un administrateur judiciaire.

Etre à jour dans le paiement de ses loyers et charges auprès du Bailleur à l'exception d'une dette locative dont le montant est de 11.757 € au 12/06/2023.

Etre à jour dans le paiement de ses impôts directs et indirects, de ses cotisations sociales (URSSAF, caisses de maladie et de retraite) et qu'aucun contrôle n'est en cours, ni aucun litige pendant devant une administration.



Ne pas avoir été l'objet d'infractions ou de poursuites concernant l'exploitation du fonds vendu et de nature à entraver ladite exploitation ou de troubler la jouissance paisible de ce fonds et notamment d'infractions et poursuites en matière de police des mœurs, recel, atteintes à l'ordre public, législations sur les jeux et les stupéfiants.

Ne faire l'objet d'aucune mesure ou décision restreignant sa capacité civile.

Qu'il n'existe aucun contrat écrit ou verbal avec un fournisseur ou un client ayant pour objet des obligations d'achat ou de vente de marchandises ou d'approvisionnement à quelque titre que ce soit.

Qu'il n'existe aucun contrat écrit ou oral avec un fournisseur, fabricant ou client comportant des clauses exorbitantes du droit commun.

Qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense concernant le Fonds de commerce.

Qu'il s'engage, pour le cas où un tel événement se produirait, dont la cause serait antérieure à la présente Cession, à en faire son affaire personnelle.

Qu'il ne fait pas l'objet d'action ou d'instance tant en demande qu'en défense relative à la propriété du fonds vendu.

Que tout le mobilier est en bon état d'usage et dans un état de vétusté normal. Aucun certificat de garantie n'est remis par le Cédant.

Que le mobilier est cédé dans son état actuel que le Cessionnaire a pu constater et apprécier, ce qu'il reconnaît.

Que les installations attachées au Fonds ont été régulièrement installées et répondent aux normes et réglementations d'hygiène, de sécurité et de salubrité en vigueur au moment de leur installation et qu'à sa connaissance, les Locaux sont conformes aux normes d'hygiène, de salubrité, de sécurité et d'accessibilité en vigueur au regard de la catégorie de l'établissement.

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

Qu'à sa connaissance, aucune mesure visant au déclassement du Fonds, ni aucun avis d'exécution de travaux pour conserver la classification actuelle ne lui ont été notifiés.

Que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds et à une jouissance paisible de ce dernier pour le Cessionnaire.

Garantir conformément au droit commun au Cessionnaire notamment en application des articles 1641 et suivants du Code civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, la consistance du bail, les chiffres d'affaires et les bénéfices commerciaux.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le rédacteur des présentes l'a informé des dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996 sur l'amiante, imposant aux propriétaires d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante notamment dans les immeubles renfermant les locaux à l'usage commercial, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble.

ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Le Cédant déclare qu'en application de l'arrêté préfectoral 2012159-0001 du 7 juin 2012 établi par le Préfet de Paris, il a établi ce jour un état des risques naturels miniers et technologiques relatif à l'immeuble où est exploité le fonds de commerce, dont une copie a été remise à l'acquéreur.

DIAGNOSTICS ET RAPPORTS TECHNIQUES

Le Cédant produit, en vertu des obligations visées ci-dessus, les diagnostics et rapports techniques établis le 26 janvier 2016 par le Cabinet ARAV, domicilié 12 boulevard Emile Augier 75016 PARIS, permettant de constater une consommation d'énergie de 182,1 kWhEP/m² par an (D) et une Estimation d'émission de GES de 12,71/m² par an (C).

DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le conseil municipal n'ayant pas adopté de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure instituée par le décret numéro 2007-1827 du 26 décembre 2007.

DECLARATIONS DU CESSIONNAIRE

Le Cessionnaire déclare que les indications portées aux présentes concernant son identité sont parfaitement exactes.

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

Il déclare également savoir que les autorisations d'installations des terrasses extérieures sont personnelles au Cédant et qu'il devra en solliciter de nouvelles à titre personnel après le cession.

Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'acquisition du Fonds et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles.

Que préalablement à la signature des présentes, tous les renseignements utiles lui ont été donnés en ce qui concerne les conditions d'exploitation du Fonds de commerce et qu'il a reçu du Vendeur toute réponse à ses interrogations ;

Il déclare connaître les conditions d'exploitation du Fonds de commerce et des Locaux, après les avoir examinées en vue de l'acquisition de ce Fonds.

L'Acquéreur déclare, expressément, avoir préalablement à la signature des présentes examiné la comptabilité, avoir pris connaissance des pièces locatives et des conditions de location, s'être rendu compte de l'état des lieux et de celui des éléments corporels du Fonds de commerce; reconnaissant en règle générale s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du Fonds de commerce préalablement aux présentes ;

Il déclare qu'il a reçu toute information et tout renseignement utile en lien direct avec le Fonds son exploitation, le Bail et son exécution, les Locaux et l'immeuble, leur état, leur environnement, les transformations et les travaux qui ont eu lieu à la connaissance du Vendeur, l'entretien nécessaire,

Il déclare avoir son siège social en France et posséder la qualité de résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger actuellement en vigueur ; que la personne morale ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution, n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, ni ne fait l'objet d'une mesure de sauvegarde de justice, redressement ou liquidation judiciaires ou cessation des paiements.

Il déclare qu'il n'est frappé par aucune cause d'incapacité.

Il déclare que le Dirigeant a les capacités et aptitudes professionnelles nécessaires à l'exploitation du Fonds.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Le Bailleur est présent au présent acte de cession par le biais de Monsieur Charles RZEPKOWICZ, titulaire d'un pouvoir spécial en date du 23 juin 2023 qui lui a été accordé par l'Indivision Alexandrie.

A cet effet, Monsieur Charles RZEPKOWICZ déclare ce qui suit :

- Confirme que le Bailleur a dûment été appelé à concourir à l'acte de cession entre les sociétés CHEZ POSTO & MARGAUX et L'HIBISCUS ;
- Autorise expressément cette cession et dispense les parties du délai d'attente de 30 jours ;
- Confirme que le bailleur renonce à l'exercice du droit de préférence du Bailleur et dispense les parties de l'attente du délai de 15 jours ;
- autorise Me David BARIS, avocat au barreau de Paris et rédacteur d'acte, à prélever directement sur le prix de cession de 131.000 € la somme de 11.757 € en règlement de l'arriéré locatif dû au 23/06/2023 ;
- ne voit pas d'inconvénient à ce que le Cessionnaire continue à utiliser les locaux loués dans les mêmes conditions que la société CHEZ POSTO & MARGAUX ;
- dispense les parties d'une remise de l'acte de cession enregistré pour avoir reçu ce jour un original de l'acte de cession signé par les parties ainsi que les statuts du Cessionnaire et les autorise ainsi à lui remettre directement en main-propre un original de l'acte de cession.

TRANSFERT DES DROITS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

Le Cessionnaire a la pleine propriété et la jouissance du fonds de commerce présentement cédé à compter de ce jour par la prise de possession réelle et effective.

En conséquence, il pourra, à partir de cette date, exercer tous droits et prérogatives attachés à ce fonds et prendre la qualité commerciale de "successeur du Cédant".

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes :

Pour le Cédant :

De signer tous avenants de transfert des contrats et polices existant actuellement au cas où le Cessionnaire reprendrait ces contrats, et notamment de prêter son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique profite à son successeur ;



De résilier les assurances concernant le fonds de commerce ou de permettre leur transmission ;

De faire établir avec le Cessionnaire, lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire qui devra être réalisé amiablement ou, à défaut, par un Commissaire de Justice ;

De libérer et faire libérer de tout occupant les locaux dans lesquels ledit fonds est exploité pour le jour de la prise de possession ainsi que ses annexes ;

De tenir les livres de comptabilité à la disposition du Cessionnaire pendant trois ans à compter de la date d'entrée en jouissance ;

De faire son affaire personnelle de tous contrats de fournitures de marchandises qui pourraient exister, nonobstant les déclarations par lui faites ci-dessus ;

De supporter les frais et honoraires dus au séquestre du prix ainsi que les frais éventuels de mainlevées, radiations, consignations et répartition du prix ;

De garantir conformément, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, la consistance du bail, les chiffres d'affaires et les bénéfices commerciaux pour la seule année d'exploitation ;

De remettre au Cessionnaire tous les titres de propriété, les polices d'assurances, et généralement, tous actes et documents en sa possession concernant le fonds de commerce objet de la présente cession ;

De rembourser au Cessionnaire toutes charges que celui-ci viendrait à payer, afférentes à une période antérieure à l'entrée en jouissance ;

Le Cédant 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 commanditaire, dans l'exploitation d'un fonds de commerce semblable dans un rayon de deux kilomètres à vol d'oiseau du siège actuel du fonds vendu, et pendant un délai de 3 ans à compter de ce jour, à peine de dommages et intérêts envers le Cédant ou ses représentants sans préjudice du droit qu'il aurait de faire cesser cette contravention.

En cas de non-respect de cette interdiction de se rétablir, le Cessionnaire sera en droit de demander des dommages et intérêts d'un montant de CINQ CENT EUROS (500 Euros) par jour de manquement à ladite obligation de non-rétablissement, quel que soit le montant du préjudice effectivement subi.

Le cessionnaire devra au préalable constater le manquement du Cédant, puis le mettre en demeure de faire cesser le manquement, avant de saisir les Tribunaux compétents aux fins de demander les dommages et intérêts susvisés ;

Le Cédant restera solidaire avec le Cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail.

Pour le Cessionnaire :

De continuer les assurances concernant le fonds de commerce ou de souscrire les contrats d'assurance concernant le fonds de commerce ;

De régler directement au Bailleur la totalité des régularisations de charges à venir (même celles correspondant à la période d'occupation antérieure), à charge pour lui d'en obtenir le remboursement auprès du Cédant ;

A compter du jour de l'entrée en jouissance, d'acquitter toutes les charges afférentes audit fonds, notamment de payer le loyer, les charges et tous impôts dus dans le cadre du bail commercial, d'exécuter toutes les charges et conditions dudit bail, de payer la taxe professionnelle concernant l'année en cours au prorata du temps écoulé depuis l'entrée en jouissance et le salaire du salarié ;

De satisfaire à toutes les obligations de ville et de police ;

De recevoir à partir du jour de l'entrée en jouissance, la correspondance adressée au nom du Cédant au siège du fonds vendu, mais de remettre à ce dernier sa correspondance personnelle et ce, sans délai ;

De payer exactement le prix convenu, ainsi que tous frais, droits et honoraires et ceux qui en seraient la suite et la conséquence.

NEGOCIATION PAR UN INTERMEDIAIRE

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence IMF WILLIAM-AGENCY dont le siège social est situé au 180 rue Gallieni 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculé au RCS de Nanterre sous le numéro 902095413, au capital de 2100€, titulaire de la CARTE PRO-N° CPI92012021000000218 Ile de France.

En conséquence, l'acquéreur, qui en aura seul la charge, s'engage expressément à lui verser une rémunération d'un montant hors taxes de 6.666,67 euros (soit 8.000 euros TTC) et ce en sus du prix de vente. Cette somme sera payée par chèque de banque le jour de la signature de l'acte définitif.

Monsieur Michel LEMERCIER a participé à la négociation en qualité d'agent commercial missionné par IMF Immobilier. WILLIAM-AGENCY

PRIX DE LA CESSION

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS** (131.000 euros) s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour **CENT SIX MILLE CINQ CENT EUROS** (106.500 euros) ;
- au matériel pour **VINGT QUATRE MILLE CINQ CENT EUROS** (24.500 euros)

La ventilation du prix ci-dessus est faite uniquement pour satisfaire aux dispositions de l'article 1^{er} de la loi du 17 mars 1909, mais ne pourra donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à l'évaluation des éléments pris isolément

PAIEMENT COMPTANT DU PRIX

Le prix de vente est payé ce jour comptant par le Cessionnaire selon les modalités suivantes :

- d'un virement du 22 juin 2023 effectué par la Banque CIC d'un montant de **130.000,00 €** (CENT TRENTE MILLE EUROS) sur le compte CARPA de Maître David BARIS ;
- d'un chèque de **5.000 €** (CINQ MILLE EUROS) qui avait été initialement versé au titre de l'indemnité d'immobilisation sur ce même compte CARPA.

INTERVENTION DE LA BANQUE CIC

Le prix de vente du fonds de commerce présentement vendu est réglé, à due-concurrence de 130.000 €, au moyen d'un prêt consenti par le CIC (CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL), Société Anonyme au capital de 611 858 064 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 016 381, dont le siège social est à PARIS (75009) – 6, avenue de Provence.

CARACTERISTIQUES DU PRET

Prêt CIC d'un montant de **CENT TRENTE MILLE EUROS** (130.000,00 €), remboursable en 84 mensualités de **MILLE NEUF CENT QUARANTE TROIS EUROS ET QUATRE VINGT QUATRE CENTIMES** (1.943,84 €), hors assurance emprunteur aux caractéristiques suivantes :

- **Taux** : 4,84 %

- **Durée** : 7 ans avec franchise de 6 mois, soit une date de remboursement prévisionnel au 04/01/2024.

EMPRUNTEUR

La société L'HIBISCUS, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle (SASU) au capital de 2.000 euros, dont le siège social est situé 14, Rue d'Alexandrie 75002 PARIS, immatriculée au

Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 950 733 246, représentée par son Président, Madame Thezenas Marie-France MULARD.

OBJET

Acquisition d'un fonds de commerce de RESTAURATION RAPIDE exploité à PARIS (75002) 14 rue d'Alexandrie d'un montant de 131.000,00 €.

L'emprunteur déclare sincère le détail du financement ci-dessous :

DETAIL DU FINANCEMENT		COUT TOTAL DU CREDIT	
Apport	5.000,00 €	Intérêts du prêt	4,84 % (hors assurance emprunteur)
Prêt CIC	130.000,00 €	Durée	7 ans
		Frais de dossier TTC	2.000,00 €
Montant du programme	173.000,00 €	Frais de garanties	7.490,00 €

GARANTIES

GARANTIES RECUEILLIES PAR ACTES SEPARES

Assurance emprunteur de Madame Marie-France MULARD :

Décès / Perte totale et irréversible d'autonomie 100 %

Incapacité temporaire totale de travail supérieur à 90 jours et invalidité totale 100 %

Engagement de cautionnement solidaire de Madame Marie-France MULARD à concurrence de 48.600 € sur une durée de 114 mois

Garantie de la BPI France Financement pour garantir le remboursement du crédit en capital, intérêts, frais et accessoires à hauteur de 70 %

NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE

A titre de complément de garantie, l'acquéreur, en sa qualité d'emprunteur, affecte à titre de nantissement et constitue au profit du CIC, pour sureté et garantie de remboursement du prêt ci-dessus accordé en principal, intérêts, commission, frais et accessoires, pénalités de retard et indemnité conventionnelle, à concurrence de CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (135 000,00 €) le fonds de commerce qu'il vient d'acquérir par les présentes situé 14 rue d'Alexandrie 75002 PARIS, avec tout ce qu'il comprend actuellement et pourra comprendre par la suite, sans exception ni réserve, à savoir.

JK

REMBOURSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

Le Cessionnaire rembourse au Cédant, ce jour, le montant du dépôt de garantie versé entre les mains du Bailleur, soit la somme de SEPT MILLE DEUX CENT EUROS (7.200 €).

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

DONT QUITTANCE

COMTE PRORATA ENTRE LES PARTIES

Les Parties sont convenues d'établir un décompte au prorata temporis des sommes payées d'avance par le Cédant, dès avant la date de prise d'effet des présentes, déduction à faire des sommes courues et incombant au Cédant, au titre du Bail et de l'exploitation du Fonds, y compris pour la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE).

DONT QUITTANCE

Il ne sera pas dressé de compte prorata en ce qui concerne les sommes dues aux salariés démissionnaires.

Il en ressort que toutes formes de rémunérations sous quelque forme que ce soient dues aux salariés attachés au Fonds sera réglées directement par le Cédant de telle sorte que le Cessionnaire ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet

CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Le CEDANT s'interdit formellement de se rétablir ou de faire concurrence sous une forme quelconque, directement ou indirectement, par voie de création, constitution de société ou par toute autre manière, à l'ACQUÉREUR, dans un rayon à vol d'oiseau de deux km du fonds présentement vendu de restauration rapide, pour une durée de trois années à compter de ce jour.

MARCHANDISES

Le fonds de commerce présentement vendu est vide de toutes marchandises.

SEQUESTRE

Les Soussignés conviennent de désigner Maître David BARIS Avocat à la Cour domicilié 5, rue Vernet 75008 PARIS qui accepte, en qualité de tiers séquestre d'une partie du prix du fonds de commerce vendu.



La partie du prix séquestré de la présente vente ne pourra être remis au Cédant, hors la présence et sans le concours du Cessionnaire, qu'après l'expiration des délais d'opposition et de mise en cause du Trésor Public et sur la justification par le Cessionnaire :

- de la radiation des inscriptions de privilège ou autre, qui pourraient grever le fonds vendu,
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être faites,
- du paiement de toutes sommes dues par le Cédant et relatives à l'exploitation du fonds au titre des impôts directs et indirects pendant le délai de solidarité,

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

Les Soussignés confèrent au séquestre la mission irrévocable d'employer, après expiration du délai d'opposition et selon le rang que leur confère la loi, la somme déposée au paiement des créances, inscriptions et oppositions qui se seront révélées.

Le séquestre sera déchargé de sa mission :

- soit par le versement du solde du prix au Cédant, si l'accomplissement des formalités légales ne révèle sur le fonds vendu ou les éléments le composant aucune inscription, et si aucune opposition n'est faite sur le paiement du prix, ou après obtention de toutes les mainlevées et radiations,
- soit par le règlement des créanciers du Cédant suivant le rang et la qualité de leurs créances, et le versement au Cédant du reliquat disponible,
- soit par la remise de la partie du prix séquestré à la Caisse des Dépôts et Consignations ou aux mains de la personne désignée par le juge des référés, en cas d'insuffisance de la somme séquestrée pour régler tous les créanciers privilégiés et opposants.

Il est, en outre, expressément convenu qu'en cas de justification par le Cédant du quitus des Administrations fiscales, le séquestre pourra lui remettre le prix qui restera disponible avant l'expiration des délais de mise en cause du Trésor Public.

La rémunération du séquestre sera à la charge exclusive du Cédant.

Il est, en outre, expressément convenu qu'en cas de justification par le Cédant du quitus des Administrations fiscales, le séquestre pourra lui remettre le prix qui restera disponible avant l'expiration des délais de mise en cause du Trésor Public.

INFORMATION ET DROIT DE PREFERENCE DU PROPRIETAIRE

Par décision en date du 26 juin 2023, le bailleur représentée par Monsieur Charles RZEPKOWICZ confirme expressément renoncer à user de son droit de préférence, rendant ainsi possible la présente cession au profit de la société L'HIBISCUS.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront de la compétence exclusive du Tribunal de commerce du lieu où le fonds est exploité, soit le Tribunal de commerce de Paris.

DECLARATIONS FISCALES

Le Cédant devra, dans les dix jours suivant la première publication de la présente cession, notifier les présentes aux administrations des impôts.

Conformément aux dispositions de l'instruction 3A-6-90, publiée au B.O. du 22-2-1990, la cession des biens mobiliers d'investissement est dispensée de taxation à la T.V.A.

Le Cessionnaire soumettra à la T.V.A. les cessions ultérieures des biens mobiliers d'investissement et procédera, le cas échéant, aux régularisations prévues par les articles 210 et 215 de l'Annexe II au Code général des impôts qui auraient été exigibles si le Cédant avait continué à utiliser le bien.

Le Cessionnaire adressera une déclaration en double exemplaire aux services des impôts dont il relève.

DROIT DE MUTATION

Les soussignés reconnaissent avoir reçu toutes informations et explications en matière du régime fiscal de la présente mutation.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le Cédant reconnaît avoir reçu toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 dodelines à 39 quidecies du Code Général des Impôts.

DISPOSITIONS DIVERSES

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile :

- le Cédant au 14, Rue d'Alexandrie 75002 PARIS
- le Cessionnaire à l'adresse du fonds objet de la présente cession ;
- Pour les oppositions, à l'adresse du fonds sis 14, Rue d'Alexandrie 75002 PARIS ;
- Pour la correspondance au Cabinet de Maître David BARIS, Avocat, domicilié, sis 5, rue Vernet 75008 PARIS.

Formalités

Le Cessionnaire exécutera, dans les délais légaux, les formalités de publicité prévues par la loi du 17 mars 1909, modifiée par la loi du 26 juillet 1955. Si l'accomplissement de ces formalités de publicité révèle sur le fonds de commerce des inscriptions de privilèges ou des oppositions

DK

MMF

sur le prix pratiqué à la requête de créanciers, le Cédant sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la notification qui en sera faite au domicile ci-dessus élu.

Le Cessionnaire fera en outre remplir, si bon lui semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des inscriptions de privilège de vendeur et de nantissement dont la radiation n'aurait pas été opérée dans le délai ci-dessus ; les frais engagés alors seraient supportés par le Cédant.

Frais - Pouvoirs

Les frais et droits des présentes et de leurs suites sont à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour effectuer toutes formalités.

Affirmation de sincérité

Les Soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

Décharge du conseil

Les Soussignés reconnaissent formellement et irrévocablement que le Cabinet de Maître David BARIS, rédacteur des présentes :

- n'est nullement intervenu, à quelque stade que ce soit, dans la négociation qui a précédé la vente,
- n'a fait que régler dans la forme légale les conventions directement arrêtées entre les parties,
- a parfaitement informé les parties de la portée exacte de tous les termes et conditions convenus dans le présent acte,
- qu'ils sont seuls responsables de leurs déclarations et affirmations ainsi exprimées.

Fait à Paris, le 26 juin 2023,
En cinq exemplaires



Le Cédant
La société CHEZ POSTO & MARGAUX,
Représentée par son Président, Monsieur Mustafa KASAKOLU



Le Cessionnaire
La société L'HIBISCUS,
Représentée par son Président, Madame Thezenas Marie-France MULARD.

SK

MMF

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Bail commercial en date du 21 mars 2016

ANNEXE 2 : Inventaire contradictoire des éléments matériels

ANNEXE 3 : Trois derniers bilans du Cédant

ANNEXE 4 : Attestation de chiffre d'affaires 2022

ANNEXE 5 : Etat des nantissements et privilèges

ANNEXE 6: Pouvoir spécial du Bailleur en date du 23 juin 2023

ANNEXE 7 : Décisions prises par le mandataire au nom du Bailleur en date du
26 juin 2023.

SK

22
MRF