

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
PARIS ST-SULPICE  
Le 27/05/2021 Dossier 2021 00028935, référence 7584P61 2021 A 04552  
Enregistrement : 2610 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Deux mille six cent dix Euros  
Montant reçu : Deux mille six cent dix Euros



## CESSION DE FONDS DE COMMERCE

La **SAS PANAP** au capital de 1500 € ayant son siège social 44 rue d'Assas - 75006 PARIS immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le n° 839 158 623 représentée par son Président Madame Cécile JADOT

Ci-après dénommé le « Cédant »

ET

La **SAS SAN GUSMÈ** immatriculée au RCS de Paris sous le n° 898 708 144 au capital de 4000 € ayant son siège social 4 carrefour de l'Odéon, PARIS 75006  
Représentée par son Président Madame Bérénice THOMAS demeurant 4 carrefour de l'Odéon - 75006 PARIS

Ci-après dénommé le « Cessionnaire »

### ***IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE QUE***

Le Cédant exploite au 42-44 rue d'Assas – 75006 PARIS, un fonds de commerce de restauration rapide, traiteur, épicerie fine à l'enseigne « La Finestra », pour lequel il est immatriculé au Registre du Commerce de PARIS sous le n° 839 158 623 et inscrit à l'INSEE sous le n° SIRET 83915862300018, code APE 5610C (restauration de type rapide).

Le Cédant s'est déclaré disposé à céder ledit fonds de commerce et le Cessionnaire s'est déclaré intéressé à l'acquérir aux clauses et modalités et sous les conditions suspensives ci-après définies.

Les parties se sont rapprochées et ont fixé entre elles les termes de la présente vente.

BT  
X 1

***IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT***

**VENTE DE FONDS DE COMMERCE**

Le Cédant cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière au Cessionnaire qui accepte, le fonds de commerce identifié dans l'exposé qui précède,

Ledit fonds de commerce comprenant :

1. Les éléments incorporels suivants :

- a) la clientèle et l'achalandage y attachés,
- b) le droit au bail des lieux où il est exploité
- c) la licence de IIIe catégorie
- d) le droit à la ligne téléphonique n° +33 9 83 73 61 36

2. Les éléments corporels suivants :

le matériel et le mobilier commercial servant à son exploitation décrit et estimé article par article dans un état dressé par les parties à la date de ce jour qui demeurera joint et annexé aux présentes après avoir été certifié véritable par les parties.

**DECLARATIONS**

En application de l'article L. 141-1 du Code commerce, le Cédant fait les déclarations suivantes :

**Origine de propriété**

Le Cédant déclare être propriétaire du fonds pour l'avoir créé le 15 avril 2018.

**Enonciations du bail**

1. Par acte sous seing privé en date du 11 avril 2018, la SCI PARIS INVEST, 14 rue Lincoln - 75008 PARIS immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 502 091 739, représentée par son gérant Monsieur Jacques MIMRAN, a donné à bail à la SAS PANAP, pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, du 15 avril 2018, un local commercial situé 44 rue d'Assas - 75006 PARIS, présentant les caractéristiques suivantes :

- ⇒ Lot n°1 du règlement de copropriété
- ⇒ Ainsi que lesdits locaux existent, se poursuivent le PRENEUR déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités antérieurement à la signature des présentes et les déclarant parfaitement conformes à la destination contractuellement autorisée.

moyennant un loyer annuel initial hors charges et hors taxes de trente-trois mille six cents euros (33.600,00 €), payable par trimestre d'avance,

82

révisable annuellement de manière automatique en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE

Objet du bail : les locaux sont loués à usage de : « PETITE RESTAURATION NE NECESSITANT PAS D'EXTRACTION (HOTTE A CHARBON ACCEPTEE) SUR PLACE, A EMPORTER ET LIVRAISONS, EPICERIE FINE »

Dépôt de garantie : Le dépôt de garantie initial a été fixé à trois mois de loyer, soit huit mille quatre cents euros (8.400,00 €)

Garantie de paiement en substitution de la garantie à première demande : seize mille huit cents euros (16.800,00 €)

2. Au jour des présentes, le montant du loyer annuel hors charges et hors taxes s'élève à la somme de 35.049,04 € ;

Le montant trimestriel de la provision pour charges s'élève à la somme 270 €.

Le dépôt de garantie est resté fixé à la somme de 8.762,26 € et la garantie de paiement en substitution de la garantie à première demande à celle de 16.800,00 €.

3. En outre, ledit bail a été consenti sous diverses charges et conditions demeurées inchangées, que le Cessionnaire déclare parfaitement connaître par la communication qui lui a été faite, préalablement à la signature des présentes, du bail dont une copie restera annexée aux présentes après visa.

4. Le Cédant déclare qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'ont été consentis, même au-devant des lieux loués.

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.

Le fonds de commerce objet des présentes n'a pas été confié en location-gérance en infraction des clauses du bail ou des dispositions légales.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, susceptible de permettre au Bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction.

5. En ce qui concerne le contrat de bail du 11 avril 2018, dont les clauses concernées sont demeurées inchangées à ce jour, il dispose que :

#### ***ARTICLE 12/SOUS-LOCATION - CESSION***

Le **PRENEUR** ne pourra :

- se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers, ni sous-louer en totalité ou en partie ni consentir une location-gérance du fonds de commerce exploité à l'adresse des lieux loués.
- céder son droit au présent bail si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce.

Préalablement à la réalisation de cette cession, le **BAILLEUR** disposera toutefois, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

A cette fin, le **PRENEUR** devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au **BAILLEUR** son intention de céder, en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'indemnité due par le cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure du **BAILLEUR** de faire connaître, dans un délai de quinze jours à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non acquéreur de fonds.

A défaut d'exercice par le **BAILLEUR** de ce droit de préférence, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire durant trois ans à compter de la cession avec le cessionnaire, ou avec tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail et devra être constatée par acte authentique auquel le **BAILLEUR** sera appelé à concourir par acte extrajudiciaire, délivré quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession ; une grosse de la cession devra être remise au **BAILLEUR** aux frais du **PRENEUR**, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Le **PRENEUR** restera garant durant trois ans à compter de la cession, solidairement avec son cessionnaire ou avec tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir,

et de l'exécution des conditions du présent bail. Aucune cession ne pourra avoir lieu s'il est dû des sommes quelconques par le **PRENEUR** au **BAILLEUR**.

#### **Intervention du bailleur**

Interrogé par le rédacteur des présentes le bailleur a indiqué renoncer à son droit de préférence et agréer la présente cession dans les termes de sa lettre ci-annexée.

#### **Inscriptions**

Un état d'inscriptions est annexé aux présentes, levé au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris avant la réalisation des présentes.

Le Cédant déclare que le montant restant dû à ce jour au titre d'un prêt en cours au CREDIT DU NORD, en capital, intérêts et accessoires, s'établit à la somme de 59 000 € + 4 721€ de pénalités pour remboursement anticipé selon tableau d'amortissement préalablement communiqué.

Le Cédant déclare également qu'il a souscrit par ailleurs souscrit un PGE auprès de sa deuxième banque (CAIXA GERAL DE DEPOSITOS) d'un montant de 20 000 € en 2020.

#### **Chiffres d'affaires et bénéfices commerciaux**

Le Cédant déclare que les chiffres d'affaires et les bénéfices commerciaux réalisés dans le fonds de commerce objet des présentes, tels que résultant de la comptabilité tenue par la SARL FMX et Associés, 4 avenue Aristide Briand – 92340 BOURG-LA-REINE à ce jour sont les suivants :

BT

Y

### Chiffres d'affaires HT :

- ⇒ pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 : la somme de 58.941 €
- ⇒ pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 : la somme de 155.533 €
- ⇒ pour l'exercice du 15/04/2018 au 31/12/2018 (9 mois) : la somme de 508 €

Pour l'exercice en cours, il s'établit à 17.195 €.

Le Cédant déclare que ces chiffres d'affaires ont été réalisés par l'activité du fonds de commerce cédé.

### Résultats d'exploitation :

- ⇒ pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 : indéterminé
- ⇒ pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 : bénéfice de 2.470 €
- ⇒ pour l'exercice du 15/04/2018 au 31/12/2018 (9 mois) : perte de 29.847 €

Pour l'exercice en cours, indéterminé.

Le Cédant déclare que les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation seront complétés dans l'acte définitif de cession pour la période à courir entre la date des présentes et celle de la signature dudit acte, sans que l'absence d'information à ce jour sur ladite période ne puisse entacher la régularité de la présente promesse, ni le montant du prix convenu.

### Contrats de Travail

Dans le cadre des dispositions de l'article L 1224-1 du Code de Travail, le Cédant indique qu'il n'existe actuellement aucun salarié rattaché au fonds.

### Heures d'ouverture et Congés annuels

Le Cédant déclare que le fonds de commerce objet des présentes est :

Du Lundi au Vendredi de 10h à 15h et de 16h30 à 19h30  
Fermeture annuelle : 4 semaines en 2019 (environ 18 semaines en 2020)

### Crédit- Bail et locations

Le Cédant déclare que le fonds de commerce n'est grevé d'aucune inscription au titre d'un contrat de crédit-bail et qu'il n'a conclu aucun contrat de location de matériel.

### Autres déclarations

#### Le Cédant déclare en outre :

- ⇒ que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds promis à la vente et à sa jouissance paisible par le Cessionnaire, notamment par suite de mise sous sauvegarde de justice, de mise en curatelle ou en tutelle, de redressement ou liquidation judiciaires, de cessation de paiements ou de faillite personnelle, de confiscation totale ou partielle de ses biens ;

BT

J

- ⇒ que toutes les installations, matériels et objet mobiliers servant à l'exploitation du fonds de commerce cédé, sont sa propriété et ne sont grevés d'aucune clause de réserve de propriété, sont en bon état de marche et d'entretien et répondent aux normes de salubrité, hygiène et sécurité actuellement en vigueur en vigueur ;
- ⇒ qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel le fonds est exploité n'est frappé d'aucune servitude susceptible de nuire à l'exercice normal du commerce exploité dans le fonds cédé ;

Le Cessionnaire déclare :

- ⇒ n'avoir jamais fait l'objet d'une condamnation pénale ni de sanction civile ou administrative de nature à lui interdire l'exercice d'une activité commerciale.

### **TRANSFERT DES DROITS DE PROPRIETE ET DE JOUSSANCE**

Le Cessionnaire aura la pleine propriété du fonds de commerce présentement cédé à compter de ce jour à 16 heures.

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 ».

### **COMPTE « PRORATA »**

Il sera établi entre les parties un compte récapitulant les sommes respectivement dues entre les parties, devant faire l'objet d'une répartition *prorata temporis*, les loyers seront supportés par la société PANAP jusqu'à ce jour.

La signature de ce compte « prorata » emporte forclusion définitive de toute réclamation ou demande relative à ces dépenses.

Le dépôt de garantie fixé à la somme de 8.762,26 € et la garantie de paiement en substitution de la garantie à première demande à celle de 16.800,00 €, ainsi que le loyer du 25 mai 2021 au 30 juin 2021 soit 4215 € TTC seront remboursés par virement au Cessionnaire au plus tard le 28 mai 2021.

DONT QUITTANCE de 29.777,26 € sous réserve d'encaissement.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

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

Pour le Cédant :

- ⇒ de régler toutes dépenses, charges, impôts, taxes, contributions et débours nés de l'exploitation du fonds cédé jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire, en ce compris les impôts, taxes, contributions et charges qui pourraient être exigés par l'administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du Cessionnaire mais trouvant son origine et/ou sa cause antérieurement à cette date ;

BT

Y

- ⇒ de garantir conformément au droit commun à son acheteur, 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 pour les trois dernières années d'exploitation ;
- ⇒ sauf accord contraire des parties, de s'interdire expressément la faculté d'exploiter, diriger, directement ou indirectement, aucun fonds de commerce similaire en tout ou en partie à celui vendu, de s'intéresser même à titre d'associé ou de commanditaire à un fonds de commerce de même nature, pendant une durée de **Trois (3) années** à compter de l'entrée en jouissance, et dans un rayon de **mille (1000) mètres** à vol d'oiseau du siège du fonds, sous peine de dommages et intérêts envers le Cessionnaire ou les successeurs, sans préjudice du droit qu'ils auraient de faire cesser cette contravention ; En tant que de besoin, le Cédant s'engage à subroger le Cessionnaire ans le bénéfice de toute clause de non concurrence souscrite à son profit par les précédents propriétaires du fonds de commerce objet des présentes ;
- ⇒ de tenir les livres de comptabilité à la disposition du Cessionnaire pendant trois ans à compter du jour de l'entrée en jouissance ;
- ⇒ de remettre au Cessionnaire tous les titres de propriété, l'original du bail des locaux, 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 cas échéant, de signer tous avenants de transfert des contrats et polices existant actuellement.
- ⇒ de remettre les clés, de libérer et faire libérer de tous objets encombrants non affectés à l'exploitation les locaux où est exploité le fonds dont s'agit pour le jour de la prise de possession ainsi que ses annexes ;
- ⇒ de faire son affaire personnelle de la résiliation, à ses frais, de tous contrats de fournitures de marchandises ou prestations de services qui pourraient exister concernant le fonds vendu, le Cessionnaire ne s'obligeant à reprendre que les contrats expressément acceptés par lui.
- ⇒ durant trois années à compter de la signature de l'acte définitif de vente, de rester garant solidairement de son Cessionnaire et de tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et charges échus et à échoir, comme de l'ensemble des conditions du bail ;

Pour le Cessionnaire :

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

J BT  
7

- ⇒ d'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et autres charges de toute nature auxquels peut ou pourra donner lieu l'exploitation du fonds, et ce, même si ces impôts et charges étaient encore au nom du Cédant, et de faire son affaire personnelle de tous règlements de Ville ou de police relatifs à l'exploitation dudit fonds, de manière que le Cédant ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet ;
- ⇒ de faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats d'assurances en cours et, dans le second cas, de souscrire des contrats d'assurances avec des compagnies notoirement solvables et offrant des garanties au moins identiques à celles prévues dans les contrats conclus par le Cédant ;
- ⇒ d'exécuter, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les clauses et conditions du bail sus-énoncé, d'acquitter exactement les loyers à leur échéance, et à la fin du bail, de faire son affaire personnelle, sans recours contre le Cédant, de la remise des locaux au propriétaire, dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger en application des clauses dudit bail et de tous états des lieux qui ont pu être dressés ;
- ⇒ de rembourser au Cédant le dépôt de garantie ainsi que la garantie de paiement en substitution de la garantie à première demande,
- ⇒ de rembourser au Cédant les loyers et charges payés d'avance ;
- ⇒ 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 des présentes et de l'acte constatant leur réalisation et ceux qui en seraient la suite et la conséquence, à l'exception de tous frais et honoraires éventuels de séquestre du prix de vente.

## **MODALITES FINANCIERES DE LA CESSION**

### **Prix de cession**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **110.000 € (cent dix mille euros)** s'appliquant comme suit :

- ⇒ aux éléments incorporels, pour la somme de : 61.705 €
- ⇒ aux éléments corporels, pour la somme de : 48.295 €

lesquelles sommes sont payées comptant, ce jour, au moyen des fonds provenant d'un prêt bancaire reçus sur le compte séquestre.

## **TVA sur immobilisations**

Le Cessionnaire s'engage à soumettre à la T.V.A. les cessions des biens mobiliers d'investissement et à procéder, 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.

En conséquence, en cas de cession ultérieure des biens concernés, la T.V.A. sera exigible et à sa charge.

Le présent engagement, auquel est subordonné la dispense de taxation, fera l'objet d'une déclaration en double exemplaire par le Cessionnaire, aux services des impôts dont il relève.

## **Marchandises**

Aucune marchandise ne garnit aujourd'hui le fonds.

## **Séquestre**

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible et à la requête expresse des parties qui en font une condition absolue de la cession, le prix de cession immédiatement remis aux mains du vendeur sera déposé auprès de la CARPA au nom du soussigné de première part, sous la signature de Me Tomas GURFEIN, avocat au barreau de Paris, 28 rue Racine - 75006 PARIS qui en sera constitué séquestre et qui recevra les éventuelles oppositions.

L'acquéreur autorise le vendeur, si bon lui semble, à employer en partie les fonds déposés, comme ceux à provenir le cas échéant de l'encaissement des effets, en titres émis par un organisme de placements collectifs agréé par la CARPA, garantissant la représentation et la liquidité des fonds placés.

Dans le cadre de cette mission, le Séquestre Juridique, sur instructions des parties et de leur(s) Avocat (s) est seul habilité à acquérir et à vendre les titres de placement.

Le vendeur bénéficiera des produits financiers en résultant, la Banque ou le gérant de l'O.P.C.V.M étant chargé d'effectuer les formalités et déclarations ainsi que tous prélèvements prévus par la réglementation.

De convention expresse entre les parties et pour garantir l'acquéreur du rapport des mainlevées et certificats de radiation de tous priviléges, inscriptions, ou oppositions ou empêchements, la totalité de ce prix est affectée à titre de gage et nantissement au profit de l'acquéreur qui l'accepte.

Le nantissement portera de plein droit sur tous les effets, titres ou sommes d'argent représentatifs de ce prix et se reportera sur tous placements effectués et sur les produits desdits placements.

Les parties, dans leur intérêt commun, confèrent au Séquestre Juridique de l'Ordre des Avocats qui accepte, le mandat irrévocable suivant :

\* une fois les délais d'opposition expirés, remettre le prix et seulement sur justification :

BT

J

9

- de l'accord des créanciers inscrits ou opposants de donner mainlevée contre paiement de leur créance s'il y a lieu
- du paiement des impôts visés à l'article 1684-1 du Code Général des Impôts et notifiés par l'Administration fiscale dans le délai prévu pour l'application de cet article

Le tout de telle sorte que l'acquéreur ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du vendeur et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

\*s'il subsiste des oppositions sur le prix ou, s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds, procéder à la répartition du prix entre les créanciers du vendeur lequel se réserve le droit de demander par voie de référé un cantonnement pour se voir autorisé à recevoir le surplus disponible.

Le Séquestre sera valablement déchargé de sa mission à l'expiration des délais d'opposition :

\*soit par la remise au vendeur, hors la présence et sans le concours de l'acquéreur, des fonds ou valeurs déposés éventuellement majorés des produits financiers, ou de leur reliquat après paiement des créanciers, dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée du nantissement du prix.

\*soit par le dépôt des fonds ou valeurs, ordonné par le Président du Tribunal de Commerce compétent, entre les mains d'un séquestre répartiteur ou l'ouverture d'une procédure d'ordre, le nantissement du prix subsistant dans ces deux cas jusqu'à achèvement des formalités de répartition.

Les frais et honoraires de séquestre et de répartition seront supportés par le vendeur qui s'y oblige.

Pour la réception des oppositions, domicile est élu pour la validité et la correspondance chez Maître Tomas GURFEIN, 28 rue Racine – 75006 PARIS.

### **Déclaration fiscale :**

Conformément à l'article 201 du Code Général des Impôts, le CEDANT devra, dans un délai de deux mois commençant à courir le jour de la publication de la cession dans un journal d'annonces légales, aviser Monsieur l'Inspecteur des Contributions Directes dont il dépend et effectuer en son bureau les déclarations prévues par la loi.

### **Formalités**

Le Cessionnaire devra, conformément à la loi, faire publier la cession du fonds.

Les formalités auprès du Registre du Commerce et des Sociétés et, en tant que de besoin, au Répertoire des Métiers, devront être effectuées dans les quinze (15) jours de la régularisation de l'acte définitif de vente.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

- Pour le Cédant : Chez François JADOT, Ferme Saint-Laurent – 28240 LES-CORVÉES-LES-YYS.

BT  
J

- Pour le Cessionnaire : en son siège social.

## **CODE DE L'ENVIRONNEMENT – ARTICLE L 125-5 ET SUIVANTS**

Les circonstances de la régularisation de la présente promesse n'ayant pas permis de réunir les éléments d'information relatifs aux risques naturels et technologiques, et les parties ayant été informées de cette carence, et ayant tout de même accepté de ratifier les présentes, il a été convenu que ces documents devraient être obtenus avant la signature de l'acte définitif.

Au cas où les informations contenues dans l'état des risques naturels et technologiques seraient de nature à augmenter significativement les risques de l'activité du Cessionnaire, celui-ci aura la possibilité de renoncer purement et simplement à ses engagements, sans qu'aucune pénalité ne puisse être mise à sa charge.

Le Cédant déclare en outre que les Locaux loués n'ont, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du code des assurances).

## **ENREGISTREMENT**

Les parties déclarent avoir pris connaissance de l'article 1840 A du Code général des Impôts et, en raison du caractère réciproque des obligations conférées à l'acheteur et au vendeur par les présentes, les considérer comme un contrat synallagmatique et ne pas vouloir soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement, dont elles dispensent expressément Maître Tomas GURFEIN.

Toutefois, si l'enregistrement des présentes devient nécessaire par la faute du Cédant (par exemple, s'il refuse de passer l'acte définitif de vente ci-dessus prévu sans motif légitime) le droit simple payé lors de cet enregistrement restera à sa charge sans préjudice de tous dommages-intérêts envers le Cessionnaire.

## **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 PARIS, dont dépend le lieu où le fonds est exploité.

## **PLUS-VALUE**

Le Cédant fera son affaire personnelle des dispositions fiscales afférentes à la plus-value éventuelle résultant de la vente de son fonds de commerce, question pour laquelle il déclare avoir consulté son conseil, et décharge le rédacteur des présentes de toute responsabilité de ce chef.

## **DECHARGE DE RESPONSABILITE**

Les soussignés reconnaissent que le rédacteur des présentes n'est pas intervenu dans la négociation entre les parties et n'a fait que rédiger les conventions directement arrêtées entre elles et selon leurs indications.

BT  
J  
11

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties déclarent, sous les peines édictées par le Code Général des Impôts, que le prix convenu entre elles est réel et qu'il n'est ni modifié ni contredit par une contre lettre.

### **FRAIS**

Les frais et droits des présentes et de leurs suites sont à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige, à l'exception des frais de séquestre et répartition qui, si la vente se réalise, seront supportés par le Cédant qui s'y oblige.

### **FRAIS DE MAINLEVÉE**

Les frais de mainlevée des inscriptions grevant le fonds de commerce seront supportés et acquittés définitivement par le Cédant qui s'y oblige.

### **POUVOIR**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour effectuer toutes formalités ou demande de documents nécessaire à la rédaction de l'acte de cession.

Fait à Paris, le **25/05/2021**

En cinq (5) exemplaires originaux

**Pour la SAS PANAP  
Madame Cécile JADOT**

**Pour la SAS SAN GUSMÈ  
Madame Bérénice THOMAS**

Annexes :

1. Liste du matériel et le mobilier commercial
2. Bail
3. Etat des priviléges et nantissements
4. Réponse du bailleur