



100062004

SY/SY/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,  
LE VINGT SEPT JANVIER**

**A ROUEN (Seine-Maritime), au siège de l'Office Notarial, ci-après  
nommé,**

**Maître Sevda YILDIZ, Notaire titulaire d'un Office Notarial à ROUEN, 4,  
rue Racine, identifié sous le numéro CRPCEN 76167,**

**A reçu le présent acte contenant :**

**CESSION DE FONDS DE COMMERCE**

**PAR :**

La Société dénommée **ANIE**, Société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à ROUEN (76000), Halette du Vieux Marché Case 1, identifiée au SIREN sous le numéro 812009900 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN.

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

**D'UNE PART**

**AU PROFIT DE :**

La Société dénommée **N&L**, Société par actions simplifiée au capital de 1000 €, dont le siège est à ROUEN (76000), 1 place du Vieux Marché, identifiée au SIREN sous le numéro 938191616 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN.

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

Il est ici précisé qu'une convention de substitution a été régularisée entre Madame Naira CHIBUKHCHYAN et la société N&L en date du 27 janvier 2025 laquelle est restée ci-annexée.

**D'AUTRE PART**

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée ANIE est représentée à l'acte par Madame Hasmik VLASSIAN, agissant en sa qualité de gérante et associée unique de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.



- La Société dénommée N&L est représentée à l'acte par Madame Naira CHIBUKHCHYAN, agissant en sa qualité de présidente et associée unique de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

### DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Le **CEDANT** seul :

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

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

#### **Concernant la société ANIE**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **Concernant la société N&L**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

### IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer par l'intermédiaire du guichet unique au registre national des entreprises ainsi que, le cas échéant, au registre du commerce et des sociétés. Le notaire lui rappelle les conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le **CESSIONNAIRE** est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de **CESSIONNAIRES** dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux, même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de **CESSIONNAIRES** exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.



Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur personne physique, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé via le guichet unique dans le mois de la clôture de la liquidation.

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

### **EXPOSE**

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

### **DESIGNATION DU FONDS**

Le fonds de commerce SEDENTAIRE ET AMBULANT DE FRUITS SECS OLIVES lui appartenant, connu sous le nom commercial SAVEURS DU SOLEIL, situé à ROUEN (76000) Hallettes du Vieux Marché case n°1 et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro 812 009 900 le fonds comprenant :

#### **Les éléments incorporels suivants :**

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail commercial où le fonds est exploité. Précision étant ici faite que le **CESSIONNAIRE** s'engage à faire son affaire personnelle de la régularisation d'un nouveau bail commercial directement avec le **BAILLEUR**. Les deux parties ayant convenu de régulariser le nouveau bail commercial entre elles, par acte sous seing privée, sans l'intervention du notaire soussigné et ce postérieurement à la régularisation des présentes.

#### **Les éléments corporels suivants :**

- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire contenant descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est annexé aux présentes.
- Un stock de marchandises pour une valorisation de SIX MILLE CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET VINGT-HUIT CENTIMES (6 187,28 EUR)

Les parties ont établi un inventaire ensemble préalablement aux présentes dont le paiement s'effectuera par tous moyens directement entre les parties et hors la comptabilité du notaire soussigné.

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

### **ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

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



### ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds appartient au **CEDANT**, pour l'avoir acquis de Madame Isabelle DURAND, suivant acte sous seing privée du 16 Juillet 2015.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR) s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR) ;
- au matériel pour DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR).

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

### ENONCIATION DU BAIL

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité sont donnés à bail par la Ville de ROUEN aux termes d'un bail commercial sous seing privée en date à ROUEN le 14 octobre 2015 et ce pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 16 juillet 2015 pour se terminer le 15 juillet 2024.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir régularisé un nouveau bail commercial avec la Ville de ROUEN. Le bail est reconduit tacitement depuis lors.

### DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

La ville met à disposition de Madame Hasmik VLASSIAN, agissant en sa qualité de gérant de la société ANIE, la hallette n°1 située place du Vieux Marché, cadastrée en section BE.

Cette hallette a une superficie de 21,30 m<sup>2</sup> et est affectée à un usage commercial.

### LOYER

Le montant actuel du loyer annuel est de QUATRE MILLE CINQ CENT VINGT-SIX EUROS (4 526,00 EUR) payable d'avance mensuellement.

Ce loyer est révisable selon les dispositions prévues à l'article 5 du règlement intérieur : **« le loyer annuel du pour l'occupation de chaque hallette est fixé sur la base du tarif des droits de place pour les marchés couverts et sera révisé chaque année en fonction de l'évolution desdits tarifs ».**

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

Dépôt de garantie : aucun versement

La copie de la dernière facture est restée ci-annexée, laquelle indique un loyer trimestriel (période du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 30 septembre 2024) de MILLE CENT SOIXANTE EUROS ET QUATRE-VINGT-TROIS CENTIMES (1 160,83 EUR) hors charges.

Par conséquent la période trimestrielle concernée par le remboursement prorata temporis est du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 mars 2025.

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît qu'il devra rembourser le loyer trimestriel au prorata pour la période du 27 janvier 2025 au 31 mars 2025 à première demande du **CEDANT**.

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle de tous décomptes de prorata au titre du loyer et des charges. Le **CEDANT** déclare que le bailleur facture le loyer par trimestre et déclare ne pas avoir réceptionné l'appel de fonds pour la période en cours.



## **REPARATIONS ET CHARGES**

Les clauses du bail relatives aux réparations et charges sont ci-après littéralement rapportées :

### **« Article 8 : ENTRETIEN REPARATION TRAVAUX**

#### **8.1-Entretien**

*Le preneur prend la hallette en l'état et s'engage à la maintenir en bon état permanent d'entretien pendant toute la durée de la mise à disposition. Il assure, à ce titre, l'ensemble des réparations locatives et d'entretien de quelque nature que ce soit et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail.*

*La ville quant à elle, ne sera tenue qu'aux grosses réparations relatives au clos et au couvert.*

*Le preneur dans le cadre de son obligation d'entretien, informe la ville de toute détérioration ou anomalie et fait procéder aux réparations sans délai.*

*Il sera également responsable de toutes les réparations normalement à la charge du bailleur mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme indiquée ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.*

#### **8.2- Transformations**

*Le preneur ne peut apporter aucune modification, démolition, ou réaliser quelque construction affectant le gros œuvre des locaux mis à sa disposition sans avoir préalablement obtenu l'accord écrit de la Ville.*

*Ces travaux seront effectués sous le contrôle de la Ville et à la charge du preneur.*

*Les aménagements à caractère immobilier réalisés deviendront la propriété de la Ville sans qu'il y ait lieu au paiement d'une indemnité au terme du bail, la Ville se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.*

#### **8.3- Travaux réalisés par la Ville**

*Le preneur devra souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux et réparations que la Ville jugerait nécessaire d'effectuer sans pouvoir réclamer aucune indemnité, quand bien même ces travaux dureraient plus de quarante jours.*

## **ARTICLE 9 – CHARGES FISCALITES**

#### **9.1- Charges**

*Le preneur fait son affaire personnelle de tous abonnements en eau, électricité, téléphonie et acquitte les factures correspondant à ses consommations.*

*Il est tenu au remboursement des charges récupérables telles que définies dans le décret n°87-713 du 26 août 1987.*

#### **9.2- Fiscalité**

*Il devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant. Il remboursera à la Ville la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ».*

## **CESSION, SOUS-LOCATION, DESTINATION**

La clause relative à la destination figurant sous l'article 2 du bail commercial est la suivante :

*« La hallette accueille une activité de commerce de fruits secs et olives, sous l'enseigne SAVEURS DU SOLEIL ».*

*Toute autre occupation doit être soumise à l'approbation préalable et écrite de la Ville.*



*Il est rappelé que l'exploitation permanente d'un fonds de commerce constitue une condition essentielle et déterminante de la validité du présent bail ».*

Les clauses relatives à la cession et sous-location résultent du règlement des Hallettes de la place du Vieux Marché ci-après littéralement rapportées :

*« Article 15 : Succession*

*Lorsque l'exploitant souhaite céder son droit au bail, il doit dans le délai mentionné à l'article 13, présenter le CESSIONNAIRE à la Ville de ROUEN. Celle-ci se réserve le droit d'agréer ou non le candidat, ainsi que l'activité proposée.*

*Si la Ville agrée la candidature, un nouveau bail est conclu avec l'exploitant retenu aux conditions du présent règlement.*

*Dans le cas où l'exploitant souhaite céder son fonds de commerce, la Ville doit impérativement être appelée à ladite cession ».*

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

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

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

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

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

Une copie de ce bail est annexée.

Dispense d'une plus ample description des clauses et conditions du bail

Pour le reste, le **CESSIONNAIRE** dispense que la situation locative lui soit plus amplement relatée, déclarant en avoir parfaite connaissance pour avoir reçu une copie du bail dès avant les présentes.

Déclaration du **CEDANT** sur l'exécution du bail

Le **CEDANT** déclare ce qui suit :

- Ne pas avoir modifié les lieux loués ;
- Ne pas avoir consenti une sous-location, location-gérance ou un droit d'occupation en contrariété avec les clauses et conditions du bail ;
- Ne pas avoir commis d'actes susceptibles de justifier le refus de renouvellement du bail par le **BAILLEUR** à son échéance, sans avoir à payer une indemnité d'éviction.

**INTERVENTION DU BAILLEUR**

Aux présentes et à l'instant même intervient :

Maître Céline CRAMMER Notaire à ROUEN

Agissant au nom et pour le compte du bailleur, la Ville de ROUEN, laquelle est représentée par **Madame Fatima EL KHILI**, adjointe au maire chargée de l'urbanisme et du patrimoine bâti, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration en date du 06 décembre 2024 dont l'original est annexé, à l'effet :

**1/** de déclarer avoir été informé du projet de vente du fonds **de commerce** plus amplement décrit ci-avant, ladite vente, consentie au profit du cessionnaire ci-avant identifié, comprenant les éléments corporels et incorporels, y compris le droit au bail du 14 octobre 2015 ;



2/ Agréer la cession de bail telle qu'elle a été relatée ci-dessus et accepter et agréer le cessionnaire en tant que nouveau preneur aux lieu et place du cédant ;

3/ Confirmer que le bail est en cours et valable ; que le CEDANT est à jour du paiement de ses loyers ; qu'il n'existe aucun litige avec le CEDANT ni aucun fait antérieur aux présentes qui serait de nature à permettre au BAILLEUR de refuser le renouvellement du bail sans avoir à payer d'indemnité d'éviction ;

4/ Confirmer que le fonds a été constamment exploité au cours des trois dernières années et plus généralement qu'à ce jour, rien ne s'oppose au renouvellement du bail à son échéance ; renoncer à invoquer tout fait antérieur aux présentes qui permettrait de refuser le renouvellement du bail sans avoir à verser une indemnité d'éviction ;

5/ Dispenser les parties de toute signification ou notification des présentes, se considérant les présentes comme valablement signifiées ;

6/ Libérer le CEDANT de toute clause de solidarité avec le CESSIONNAIRE, respectivement le CESSIONNAIRE de toute clause de solidarité avec le CEDANT ;

7/ Accepter en conséquence que la cession de bail objet des présentes lui soit opposable à compter de ce jour ;

8/ N'avoir reçu, à ce jour, aucune notification du Ministère public l'informant d'une condamnation pénale prononcée à l'encontre du cédant ;

9/ que rien de s'oppose à la régularisation d'un nouveau bail commercial entre le bailleur et le cessionnaire.

Afin de lui être opposable, la réalisation des présentes devra être portée à sa connaissance par tous moyens (courriel ou courrier).

### **OBLIGATION DE SOLIDARITE**

Le bail comporte une clause de garantie solidaire ci-dessous littéralement reproduite.

*« Le preneur reste garant, conjointement et solidairement avec le cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement du loyer et des charges, échus ou à échoir, et de l'exécution du présent bail.*

*Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.*

*En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.*

*Toute modification de l'état du preneur devra immédiatement être signalée par écrit au bailleur ».*

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

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

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

Par procuration du 06 décembre 2024 restée ci-annexée le représentant de la Ville de ROUEN agissant en sa qualité de bailleur a déclaré libéré le CEDANT de toute clause de solidarité avec le CESSIONNAIRE.

### **AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC – DROIT DE PRESENTATION**

L'activité poursuivie dans le cadre du fonds de commerce objet des présentes est exercée dans une halle.

Les dispositions du premier alinéa de l'article L 2224-18-1 du Code général des collectivités territoriales régissent ce cas et sont les suivantes :



*"Sous réserve d'exercer son activité dans une halle ou un marché depuis une durée fixée par délibération du conseil municipal dans la limite de trois ans, le titulaire d'une autorisation d'occupation peut présenter au maire une personne comme successeur, en cas de cession de son fonds. Cette personne, qui doit être immatriculée au registre du commerce et des sociétés, est, en cas d'acceptation par le maire, subrogée dans ses droits et ses obligations."*

Le **CEDANT** a, dans l'avant-contrat, déclaré remplir cette condition. La copie de la délibération du conseil municipal a été en outre annexée à cet avant-contrat. Il s'est engagé en outre dans le même acte à présenter au maire le **CESSIONNAIRE** comme successeur.

Par une lettre en date du 06 décembre 2024 et annexée, le maire de la commune a déclaré accepter le **CESSIONNAIRE** comme successeur du **CEDANT** dans le fonds de commerce dont il s'agit.

En conséquence, la cession étant acceptée par le maire, le **CESSIONNAIRE** est subrogé dans les droits et obligations du **CEDANT**.

Le **CESSIONNAIRE** déclare être parfaitement averti qu'un bail commercial ne peut exister sur le domaine public, qu'il ne peut sur ce domaine revendiquer la propriété commerciale avec toutes les conséquences qui y sont attachées (cessibilité, indemnisation), et que son titre sur ce domaine est précaire.

### PROPRIETE - JOUISSANCE

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

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

### PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT DIX MILLE EUROS (110 000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour CENT SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (106 500,00 EUR),
- au matériel pour TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (3 500,00 EUR).

La présente ventilation est établie uniquement afin de se conformer aux dispositions de l'article L 141-5 du Code de commerce. Elle ne pourra être opposée à aucune des parties, quels que soient les évaluations réalisées ou les résultats d'expertises éventuelles. Le prix global reflète, selon l'intention des parties, la valeur intrinsèque du fonds de commerce dans son universalité.

### PAIEMENT DU PRIX

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

### DONT QUITTANCE

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





### **PAIEMENT DES MARCHANDISES**

Le paiement des marchandises a été effectué comptant en totalité ce jour directement et en dehors de la comptabilité de l'office notarial par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

### **DONT QUITTANCE**

Le **CESSIONNAIRE** est averti que ce paiement hors la comptabilité de l'office notarial ne le libère pas à l'égard des tiers (article L 141-17 du Code de commerce) et n'est pas opposable aux éventuels créanciers opposants (article L 141-14 du Code de commerce).

### **BLOCAGE DU PRIX**

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

#### **Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers**

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

#### **Délai lié à la solidarité fiscale**

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

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

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

<b>Formalités</b>	<b>Délais</b>
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).	Dans les 15 jours de la cession.
- Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201 1° du Code général des impôts)	Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales
- Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).	Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale.
<b>Nota :</b> La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées : - l'avis de cession du fonds de commerce a été adressé à l'administration fiscale dans	



les 45 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ;  
- la déclaration de résultats a été déposée dans les temps, c'est-à-dire dans les 60 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ;  
- au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement.

### CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CEDANT** remet la totalité du prix versé au notaire soussigné qui accepte.

Le notaire soussigné détiendra cette somme afin de garantir le **CESSIONNAIRE** des créanciers du **CEDANT**.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est fait observer qu'aux termes des dispositions des articles R 211-4 et R 211-5 du Code des procédures civiles d'exécution, le séquestre devra indiquer sans délai à l'huissier de justice qui pratique entre ses mains une saisie-attribution ou une saisie conservatoire des créances de sommes d'argent, l'étendue de ses obligations à l'égard du débiteur saisi, et s'il y a lieu, les cessions de créances, délégations, saisies antérieures ou oppositions. À défaut et en l'absence de motif légitime, il pourra être condamné à payer les sommes en question au créancier sans préjudice de son recours contre le débiteur. Il en sera de même en cas de réception d'une saisie administrative à tiers détenteur.



## **CHARGES ET CONDITIONS**

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

### **A la charge du cessionnaire :**

#### **État des lieux - impôts et charges**

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

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts et taxes et, notamment la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujéti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises et plus généralement toute somme à lui payée sur charges, au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

#### **Droit de terrasse - information**

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

#### **Abonnements**

Il fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le **CEDANT**, notamment, s'ils existent, pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

*Le **CEDANT** s'interdit de demander la mutation de la ligne téléphonique, adresse courriel, ainsi que ligne de télécopie desservant les locaux où est exploité le fonds et utilisées pour son exploitation, il s'engage à en faciliter le transfert au profit du **CESSIONNAIRE**, les frais de transfert étant supportés par ce dernier.*

#### **Assurance-incendie**

En application des dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances, le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance contre les risques d'incendie couvrant le fonds. En cas de continuation, il en paiera les primes à leur échéance et profitera des primes payées d'avance par le **CEDANT**. En cas de résiliation, il supportera, seul, les indemnités qui pourraient être dues de ce fait aux compagnies d'assurance intéressées, sous déduction du prorata de primes restituables par les compagnies.

### **A la charge du cédant :**

#### **Garantie contre le risque d'éviction**

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

#### **Enonciations - Garantie**

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

#### **Dettes**

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



### **INTERDICTION DE SE RETABLIR ET D'ETABLIR**

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

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

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de DEUX (2) kilomètres du lieu d'exploitation du fonds objet des présentes et ce pendant DEUX (2) ans.

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) par jour de contravention ; le **CESSIONNAIRE** se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Les parties déclarent à ce sujet :

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

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

#### **Hygiène et sécurité**

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

### **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION**

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

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
--------------------------	-----------



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

### **GALERIE MARCHANDE – REGLEMENT INTERIEUR**

Les locaux se trouvant dans une hallette, le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été informé des conditions d'exploitation telles qu'elles sont relatées dans le règlement intérieur qui lui a été remis préalablement.

Ce règlement intérieur, dont une copie est annexée, fixe les horaires d'ouverture, de fermeture, de livraison, l'entretien des lieux loués et des parties communes, le maintien de l'environnement, la spécialisation et la durée des baux, la tenue des commerces, l'usage de la concession et de la franchise, les règles de concurrence, les travaux éventuels et leur impact sur les commerces, et le droit de jouissance des parkings.

Le **cessionnaire** est averti que la sanction du non-respect des clauses contenues dans ce règlement intérieur peut aller jusqu'à la résiliation du bail.

### **COMMANDES – MARCHES ET CONTRATS**

Le **CEDANT** transmet au **CESSIONNAIRE**, qui accepte, des commandes et marchés, des contrats de réservation, des contrats d'exclusivité, des contrats de publicité, des contrats de fourniture, qu'il a passés.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à exécuter ceux-ci de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché.

Le **CEDANT** atteste ne pas avoir de difficultés ou de contestations quant à l'exécution de ceux-ci et s'engage à verser au **CESSIONNAIRE** les fonds encaissés le cas échéant, au titre des commandes et contrats à exécuter.

### **REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE**

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante.

Le **CEDANT** déclare que le bailleur ne lui a pas remis le diagnostic sur la présence ou l'absence d'amiante.

Le **CESSIONNAIRE** du fonds de commerce prend acte de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation susvisée.

### **DIAGNOSTICS**

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

##### **Radon**

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

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



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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

#### Etat des risques

Un état des risques en date du 25 janvier 2025 est annexé.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que ledit état lui a été remis lors de la signature de l'avant-contrat.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le bien au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

#### Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

#### Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des



argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour et être informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée (aléa faible).

#### **PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS**

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

#### **INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME**

Le **CESSIONNAIRE** aux présentes s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées dans les documents ci-après énoncés et dont il avoir connaissance. Il reconnaît au surplus que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et limitations.

#### **Enonciation des pièces obtenues**

##### **Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 76540 24 M2241 le 24 septembre 2024.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations



administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.

- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

### **DROIT DE PREEMPTION DES ARTICLES L 214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME**

La cession ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'organe délibérant n'ayant pas adopté de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure prévue à l'article R 214-1 dudit Code.

### **PERSONNEL DU FONDS**

Le **CEDANT** déclare :

Employer pour l'exploitation du fonds objet des présentes le personnel suivant, en précisant pour chaque membre du personnel le type de contrat, la date d'entrée dans l'entreprise, le salaire mensuel, les horaires, les avantages et aménagements éventuels dans le cadre du travail : le **CEDANT** déclare avoir contracté un contrat d'apprentissage avec Monsieur Arman VASSILIAN pour une période du 02 octobre 2023 au 06 septembre 2025.

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir d'autres apprentis ou salariés.

- Appliquer la convention collective attachée à la profession.
- Ne pas avoir de litiges en cours avec l'inspection du travail.

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

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

Le **CEDANT** a informé son personnel de son projet de cession et ce conformément aux dispositions des articles L 141-23 et suivants du Code de commerce. Chacun des salariés lui a fait connaître son intention de ne pas présenter d'offre d'achat, ainsi qu'il est justifié par un document annexé.

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

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

Le **CESSIONNAIRE** est par ailleurs averti que, conformément aux dispositions de l'article L 1471-1 du Code du travail, toute action portant sur





l'exécution du contrat de travail se prescrit par deux ans à compter du jour où celui qui l'exerce a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son droit. Il est également averti que toute action portant sur la rupture du contrat de travail se prescrit par douze mois à compter de la notification de la rupture.

Le **CEDANT** a remis au **CESSIONNAIRE** le contrat d'apprentissage.

Le prix de la cession, tel qu'il est fixé aux présentes, tenant compte par imputation forfaitaire sur celui-ci, du prorata d'indemnités de congés payés et de tous autres avantages individuels acquis au personnel antérieurement à la cession (dont le compte personnel de formation), le **CEDANT** n'aura aucun remboursement à faire au **CESSIONNAIRE** de ce chef.

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

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

### **REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES**

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

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

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

### **DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE**

#### **SUR LES INSCRIPTIONS**

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

#### ***Nantissement fonds de commerce***

*Inscription du 30 juillet 2015 numéro 371*

*Montant créance : 133.100,00 EUR*

*Fonds : sédentaire et ambulant de fruits secs, olives*

*Acte : sous seing privé*

*En date du : 16/07/2015*

*Au profit de : CREDIT DU NORD SA dont le siège social est à Lille (59000) 28 place Rihour*



*Election de domicile : 2 rue Grand Pont 76000 Rouen  
Compléments : numéro de l'inscription au greffe : 20/2015/371  
La présente inscription est prise contre ANIE*

**Privilege de vendeur et action résolutoire**

*Inscription du 30 juillet 2015 numéro 68*

*Montant créance : 133.100,00 EUR*

*Fonds : sédentaire et ambulant de fruits secs, olives*

*Acte : sous seing privé*

*En date du : 16/07/2015*

*Au profit de : CREDIT DU NORD SA dont le siège social est à Lille (59000) 28 place Rihour*

*Election de domicile : 2 rue Grand Pont 76000 Rouen*

*Compléments : numéro de l'inscription au greffe : 10/2015/68*

*La présente inscription est prise contre ANIE*

*Observation : avec action résolutoire*

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 23 janvier 2025 resté ci-annexé.

Le titulaire des deux inscriptions a été interrogé par le notaire soussigné à l'effet de connaître le montant exigible de sa créance, en capital, intérêts et accessoires.

Par courrier du 24 janvier 2025, la SOCIETE GENERALE a indiqué que prêt consenti au **CEDANT** en date du 16 juillet 2015 a été intégralement remboursé.

Par conséquent le **CREANCIER** inscrit a donné son accord de mainlevée pure et simple avec désistement de tous droits et consent à la radiation totale de l'inscription.

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

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

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

Le **CEDANT** déclare que :

- que le montant du **chiffre d'affaires hors taxe** de chacun des trois derniers exercices s'est élevé à :

- Exercice 2023, de cent cinq mille neuf cent quinze euros (105 915,00 eur),
- Exercice 2022, de cent deux mille sept cent soixante-six euros (102 766,00 eur),
- Exercice 2021, de quatre-vingt-quinze mille huit cent trente-sept euros (95 837,00 eur).

- Et pour la partie d'exercice accomplie de janvier 2024 à juin 2024 inclus, une attestation délivrée par le comptable le 21 août 2024 est restée ci-annexée.

Et pour la partie d'exercice accomplie de juillet 2024 à décembre 2024 inclus, une attestation délivrée par le comptable le 09 janvier 2025 est restée ci-annexée.

- que pour les périodes correspondantes, **les résultats d'exploitation** réalisés ont été les suivants :

- Exercice 2023, de six mille neuf cent dix-huit euros (6 918,00 eur),
- Exercice 2022, de dix mille deux cent quarante et un euros (10 241,00 eur),
- Exercice 2021, de seize mille neuf cent soixante-treize euros (16 973,00 eur),

Il est ici précisé que le cabinet comptable n'a pas adressé le résultat mensuel de l'exercice 2024 malgré la demande effectuée.



Le **CESSIONNAIRE** le reconnaît et déclare vouloir régulariser les présentes sans attendre l'information liée au résultat.

- Que son cabinet comptable est GESTIA CONSEIL situé à ROUEN (76000) 54 quai du Havre.

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

Le **CEDANT** indique que les jours et horaires d'ouverture aux termes desquels le chiffre d'affaires a été réalisé ont été les suivants :

- ouverture du mardi au samedi de 9 heures à 19 heures et dimanche de 9 heures à 13 heures ;
- fermeture hebdomadaire les lundis et dimanche après-midi ;
- fermetures de congés annuels en période estivale pouvant varier de 2 à 4 semaines.

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

#### SUR LES LIVRES DE COMPTABILITE

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

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

#### COMPTES ET PRORATA

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

#### BON ETAT DE FONCTIONNEMENT

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

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

#### T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

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

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



## ENREGISTREMENT

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

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

## FORMALITES

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

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

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

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

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

## DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession, en application de l'article 719 du Code général des impôts, s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION						110 000,00 EUR	
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
84 000	2,0	1 680	0,6	504	0,4	336	2 520
3 000	0,6	18	1,4	42	1,0	30	90
0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
TOTAL	1 698		546		366		<b>2 610</b>

## IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** est exploitant du fonds ainsi déclaré.

Le **CEDANT** reconnaît avoir été informé des obligations en matière d'imposition des plus-values.

## NEGOCIATION

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

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



### **MEDIATION**

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

### **CONVENTIONS ANTERIEURES**

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

### **FRAIS**

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **TITRES**

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

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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



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

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

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

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur."*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,



- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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

076-217605401-20251017-40D-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/10/2025

Publication : 17/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



<p><b>Mme VLASSIAN Hasmik</b> <b>représentant de la</b> <b>société dénommée</b> <b>ANIE a signé</b></p> <p>à ROUEN le 27 janvier 2025</p>	
<p><b>Mme</b> <b>CHIBUKHCHYAN</b> <b>Naira représentant</b> <b>de la société</b> <b>dénommée N&amp;L a</b> <b>signé</b></p> <p>à ROUEN le 27 janvier 2025</p>	
<p><b>Mme CRAMMER</b> <b>Céline représentant</b> <b>de M. VILLE DE</b> <b>ROUEN VILLE a signé</b></p> <p>à ROUEN le 27 janvier 2025</p>	
<p><b>et le notaire Me</b> <b>YILDIZ SEVDA a</b> <b>signé</b></p> <p>à ROUEN L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT SEPT JANVIER</p>	