

COMMUNE
DE
VILLENEUVE-
LA-GARENNE
92390

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Membres en exercice : 35
Membres présents : 23
Membres représentés : 8
Membres absents : 4
Membres votants : 31

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi dix octobre à dix-huit heures, le Conseil municipal de la Commune de Villeneuve-la-Garenne légalement convoqué par M. Pascal PELAIN Maire, par convocations postées le vendredi 4 octobre 2024 et par voie dématérialisée le même jour, conformément aux dispositions des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni à la salle du Conseil municipal de la Ville de Villeneuve-la-Garenne sous la présidence de son Maire.

ETAIENT PRESENTS :

M. Pascal PELAIN, Maire de Villeneuve-la-Garenne,

Mme Carine BANSEDE, M. Frédéric RARCHAERT, Mme Leila LARIK, M. Alain-Xavier FRANÇOIS, Mme Fatima AAZIZ, M. Bachir HADDOUCHE, M. Kiran GURUNG, M. Lahcen BAYLAL Maires-adjoints.

Mme. Monique LABORNE, M. Mohamed AMAGHAR, Mme. Mirtha HENRIOL, M. Dayan KIRINDI ARACHCHIGE, Mme. Fatma SERIR, M. Salah KOBBI, M. Larbi OUHAMMOU, Conseillers municipaux délégués.

Mme Joanna MOHAMED, Mme Rolande CHAVANNNE, M. Jérémie LAGARDE, Mme. Mariam KANTE, M. Gabriel MASSOU, Mme Emmanuelle RASSABY, M. Abdelaziz BENTAJ, Conseillers municipaux.

POUVOIRS :

Mme Khady FOFANA donne pouvoir à Mme. Fatma SERIR,
M. Arnaud PERICARD donne pouvoir à M. Lahcen BAYLAL,
Mme Sandrine HERTIG, Maire-adjointe, donne pouvoir à M. Frédéric RARCHAERT,
Mme Zoubida KATTHALA, Maire-adjointe, donne pouvoir à Mme Mirtha HENRIOL,
Mme. Eduarda PINTO-RODRIGUEZ, Conseillère municipale, donne pouvoir à M. Larbi OUHAMMOU,
M. Gaoussou KEITA Conseiller municipal, donne pouvoir à Mme Joanna MOHAMED,
M. Éric PELEAU Conseiller municipal, donne pouvoir à M. Jérémie LAGARDE,
Mme Eve NIELBIEN, Conseillère municipale, donne pouvoir à M. Gabriel MASSOU.

ABSENTS :

M. Christophe DOUAY Conseiller municipal,
Mme Yaël LEVY Conseillère municipale,
M. Abderrahim AIT OMAR Conseiller municipal,
Mme. Sandrine PAYET Conseillère municipale.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Fatma SERIR, Conseillère municipale déléguée, désignée en séance conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.).

APPROBATION DE LA RETROCESSION DU FONDS DE COMMERCE A LA SOCIETE DAYOU
PATISSERIE EN REPONSE A L'APPEL A CANDIDATURES CONCERNANT LE FONDS DE COMMERCE
« LE RAJPOOT » SIS 47 AVENUE DE VERDUN SITUÉ A VILLENEUVE-LA-GARENNE ET LA
SIGNATURE DE L'ACTE DE CESSION

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20241010-2024-10-10-15-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2024

MADAME BANSEDE EXPOSE AU CONSEIL

Que dans le cadre de la redynamisation de l'offre commerciale, la Ville de Villeneuve-la-Garenne a décidé la préemption d'un fonds de commerce le RAJPOOT, situé au 47 avenue de Verdun et cadastré section L n°350, le 4 juillet 2023. Celui-ci a été acquis le 30 avril 2024,

Que la Ville souhaite céder le fonds de commerce à un gérant dont le projet sera cohérent avec les objectifs de diversification de l'offre commerciale et de renforcement de l'attractivité de la Commune,

Que pour ce faire, celle-ci a lancé un appel à candidatures conformément aux articles R.214-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, afin de retenir un exploitant répondant aux orientations souhaitées,

Que suite au lancement de l'appel à candidatures, le 30 juillet 2024, la Ville a reçu le projet de la société Dayou pâtisserie en proposant le projet d'installation d'une pâtisserie,

Que cette candidature a respecté l'ensemble de la procédure et des documents demandés,

Que l'exploitant est un pâtissier expérimenté et entrepreneur passionné. Ayant une solide expérience acquise dans plusieurs boutiques internationales reconnues,

Qu'en 2021, l'entrepreneur a fondé Dayou Pâtisserie, une enseigne qui se distingue par la qualité de ses produits et une expérience d'une clientèle type premium,

Qu'une première boutique a été ouverte dans le 11^{ème} arrondissement de Paris en tant que laboratoire de production et point de vente,

Que la société souhaite maintenant continuer son développement dans plusieurs sites en Ile-de-France avec la volonté de s'implanter à Villeneuve-la-Garenne dans le local anciennement « le RAJPOOT » situé au 47 avenue de Verdun,

Que l'objectif du porteur est de créer un nouveau site de production en sous-sol du local combiné à un salon de thé, à un espace dégustation et une épicerie fine. En parallèle, la boutique de Paris sera transformée en vitrine des produits et salon de thé premium,

Que la volonté de la société Dayou Pâtisserie est de participer à la revitalisation économique du commerce local en étant un point d'attraction du quartier par la qualité de l'expérience vécue par les clients, le gérant souhaite partager et faire connaître son métier par la formation et l'accueil de stagiaires en s'appuyant des habitants du territoire,

Que la réponse à l'appel à candidatures voit également un plan de développement futur avec la volonté de créer des partenariats avec les acteurs économiques locaux tel que le centre commercial du Qwartz,

Que cette réponse est en adéquation avec l'ambition de revitaliser économiquement et socialement le centre-ville de la commune de Villeneuve-la-Garenne,

LE CONSEIL

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.214-1 à L.214-3 et R214-1 à R214-19,

Vu la délibération 11/1021 en date du 2 octobre 2013 instaurant le droit de préemption sur les fonds de commerces,

Vu la délibération 17/699 en date du 20 juin 2024 ouvrant l'appel à candidature de la rétrocession du fonds de commerce le RAJPOOT sis 47 avenue de Verdun,

Vu l'avis favorable de la commission technique en date du 7 octobre 2024,

Vu le projet d'acte de cession de vente du fonds de commerce,

Vu la lettre d'intention de l'entreprise « DAYOU Pâtisserie »,

Où les explications complètes de Mme. BANSEDE,

Et après en avoir délibéré.

APPROUVE

L'approbation du choix du candidat Dayou Pâtisserie en réponse à l'appel à candidatures pour la rétrocession du fonds de commerce sis 47 avenue de Verdun situé à Villeneuve-la-Garenne.

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer l'approbation de la cession à titre gracieuse du fonds de commerce sis 47 avenue de Verdun à « Dayou Pâtisserie » représenté par Monsieur Ayyoub Bouricha.

PRECISE

Que l'ensemble de la documentation est jointe à la présente délibération.

DIT

Que le montant est inscrit au budget.

Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Maire de Villeneuve-la-Garenne dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (art L411-7CRPA).

Que la présente délibération municipale pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise par courrier ou sur le site télérécurse citoyens (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

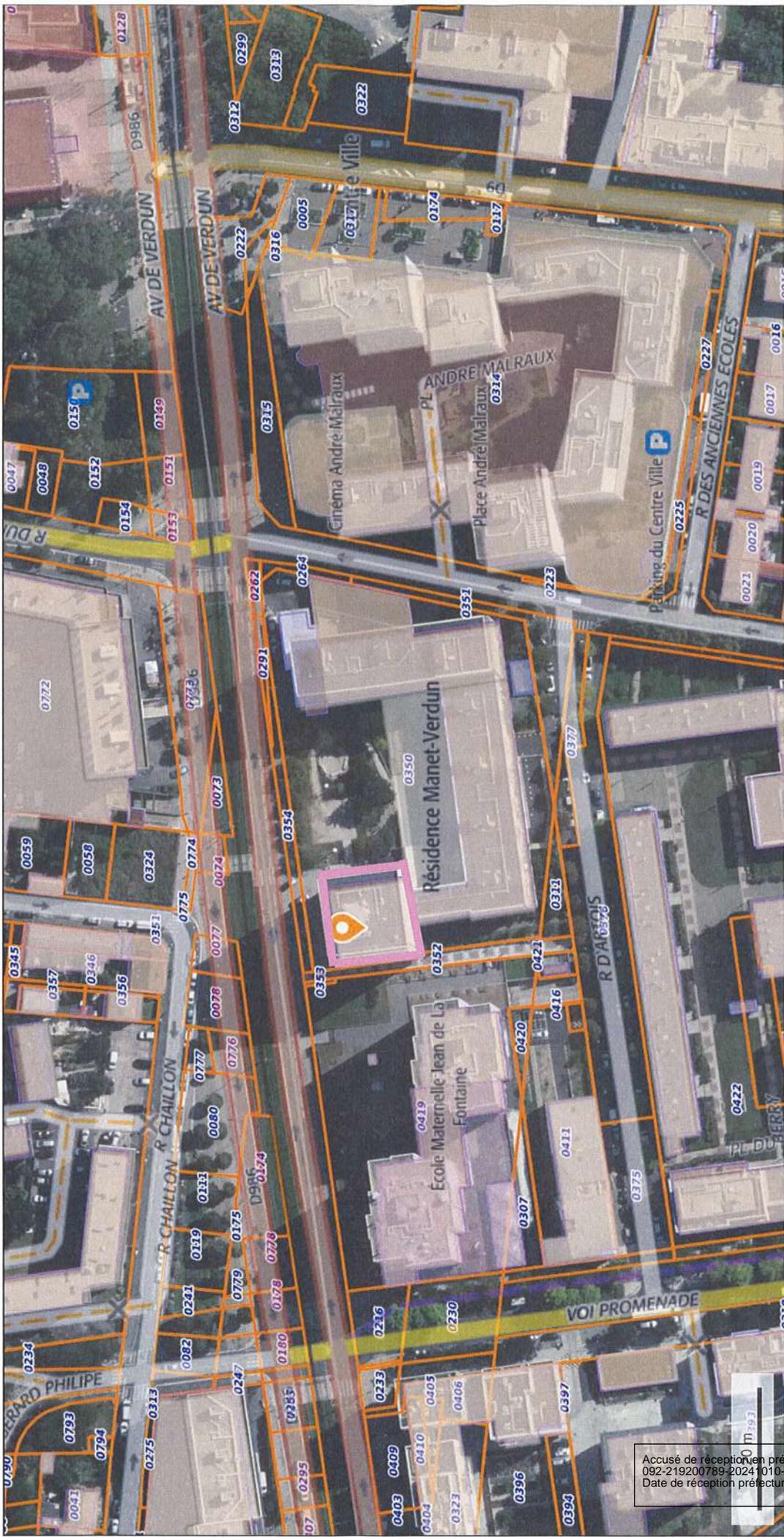
Pour extrait conforme au registre



Pascal PELAIN

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pascal Pelain", is written over the printed name.

**Maire de Villeneuve-la-Garenne
Conseiller Régional d'Ile-de-France
Conseiller Délégué de la Métropole du Grand Paris**



Accusé de réception en préfecture
092-219200789-2024-1010-2024-1010-15-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2024

Note d'intention

Ouverte en février 2021, Dayou Pâtisserie est le fruit d'une passion partagée et d'une amitié de longue date. David et Ayyoub se connaissent depuis l'enfance, et se lancent dans la pâtisserie alors qu'ils ne s'y destinaient pas : David travaille alors dans l'industrie nucléaire et Ayyoub rentre en école d'ingénieur.

Ils se forment dans différentes boutiques et palaces, en France, en Suisse et au Qatar, traçant chacun leur propre parcours. Ce n'est qu'après quelques années d'expérience qu'ils décident de se retrouver autour d'un projet commun : l'ouverture d'une boutique destinée aux particuliers. C'est le début de l'aventure Dayou !

Ayyoub Bouricha, en tant que pâtissier expérimenté et entrepreneur passionné ayant acquis une solide expérience en pâtisserie dans divers palaces et boutiques renommés en France, en Suisse, et au Qatar ; souhaite aujourd'hui continuer à développer Dayou Pâtisserie, en s'installant sur la commune de Villeneuve-la-Garenne.

Ayyoub souhaite s'installer dans le local situé 47 avenue de Verdun et exploiter le rez-de-chaussée d'une superficie de 180m², avec vitrine sur rue, afin d'y ouvrir un salon de thé qui proposera à sa clientèle une épicerie fine, des pâtisseries haut de gamme, un espace dégustation moderne et élégant pour garantir ainsi une expérience client inédite, dans un cadre épuré et apaisant.

Ayyoub prévoit également d'exploiter la totalité de la surface du local et d'y établir un laboratoire de production en sous-sol d'une belle superficie de 243m².

Ce laboratoire permettra de développer notre créativité et créer ainsi nos produits pâtisseries, mais également de produire nos produits boulangerie et traiteur.

Il nous permettra ainsi d'optimiser nos processus de production, d'augmenter notre capacité de production et répondre ainsi à la demande croissante à laquelle nous devons faire face.

L'implantation de notre activité à Villeneuve-la-Garenne apportera des bénéfices aussi bien à la commune et à ses habitants qu'à la marque Dayou.

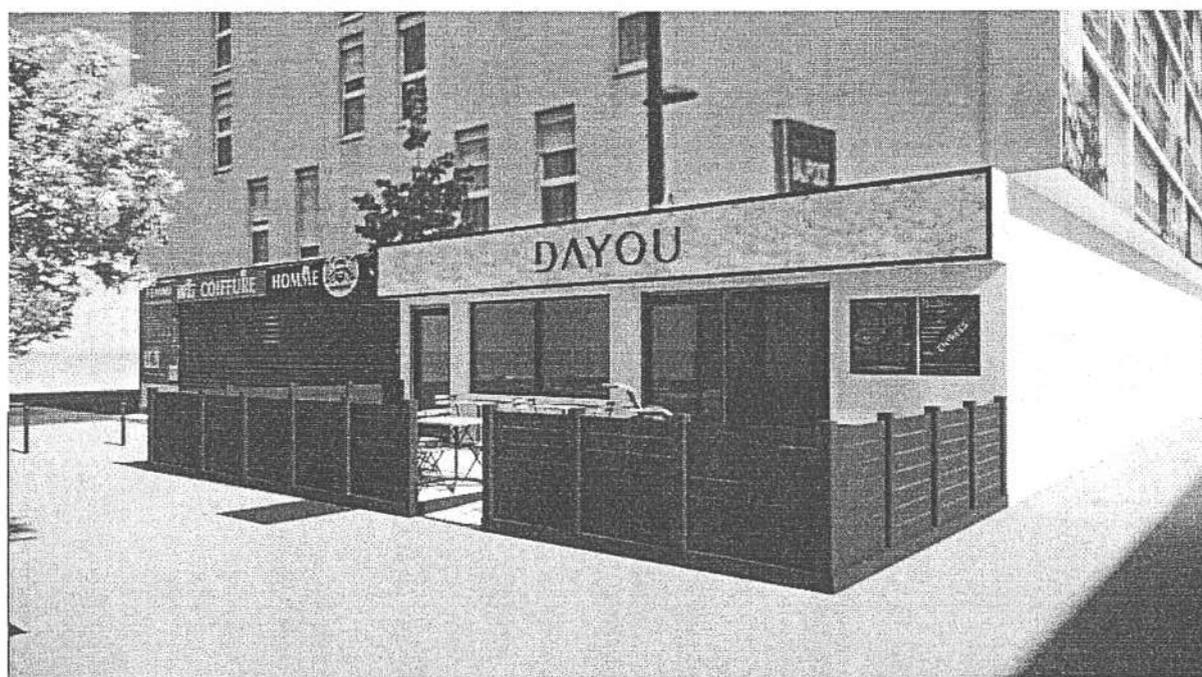
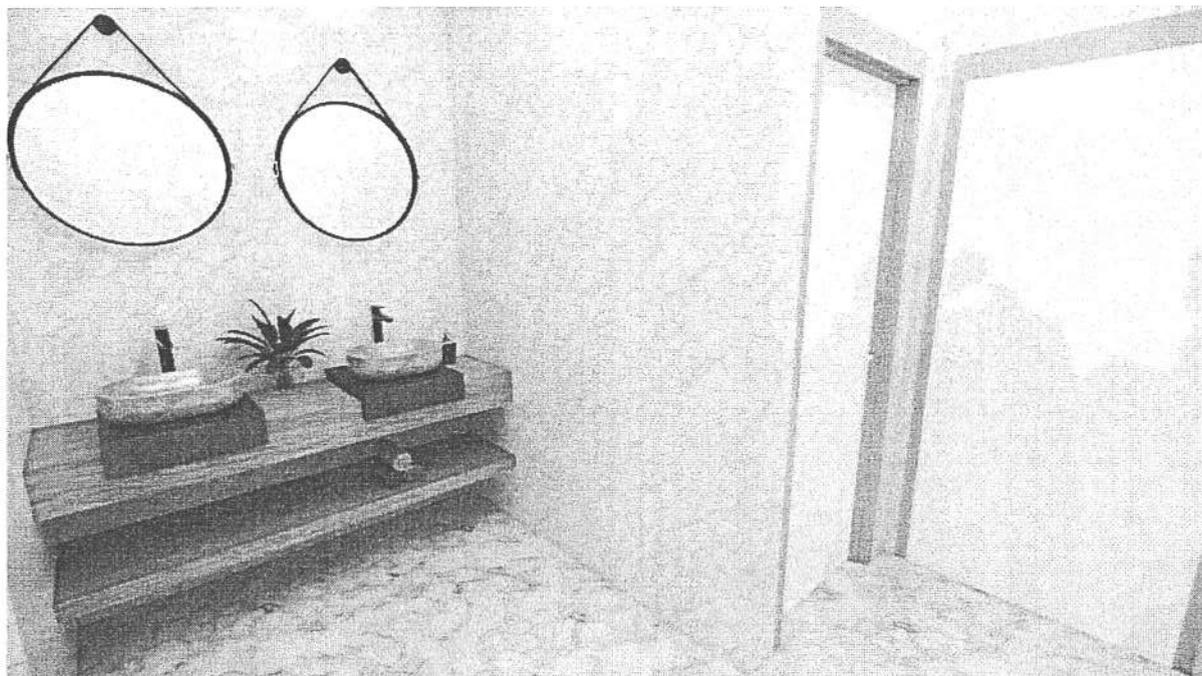
Notre salon de thé sera conçu comme un point d'attraction agréable qui attirera une clientèle locale et de passage, ce qui permettra de garantir un flux constant.

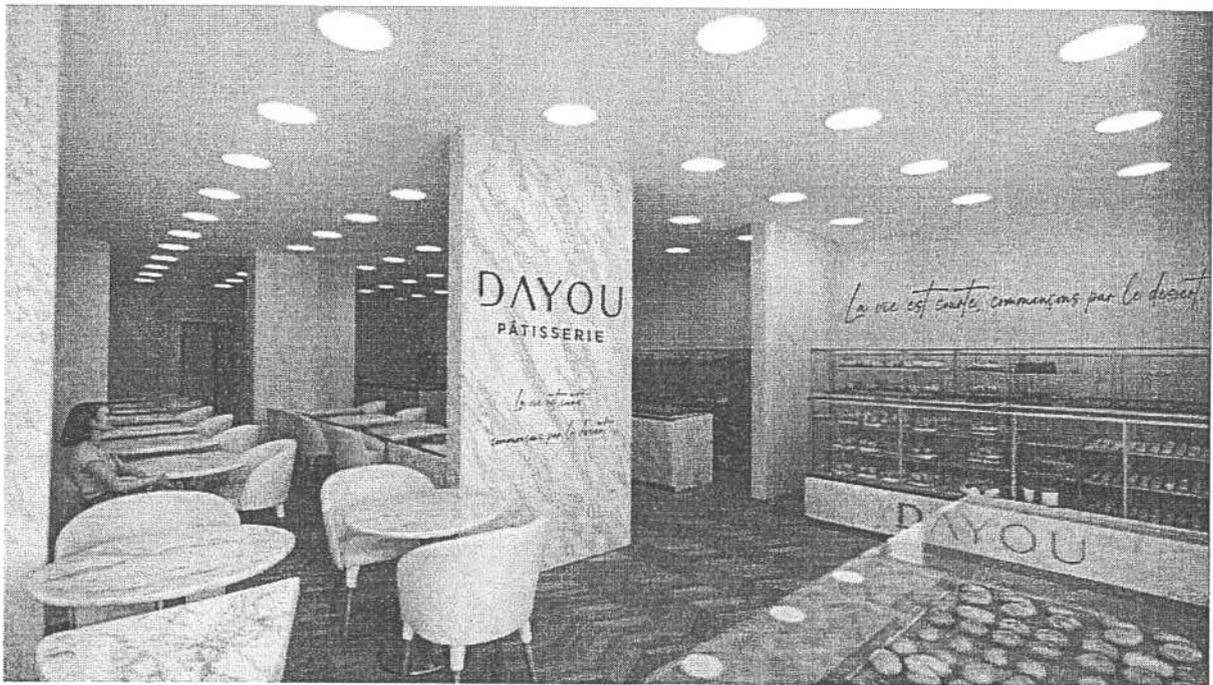
Nous profiterons de la proximité avec le centre commercial Quartz pour y installer un point de vente afin de capter la clientèle des enfants et des familles et leur faire connaître ainsi notre concept et notre salon de thé à proximité.

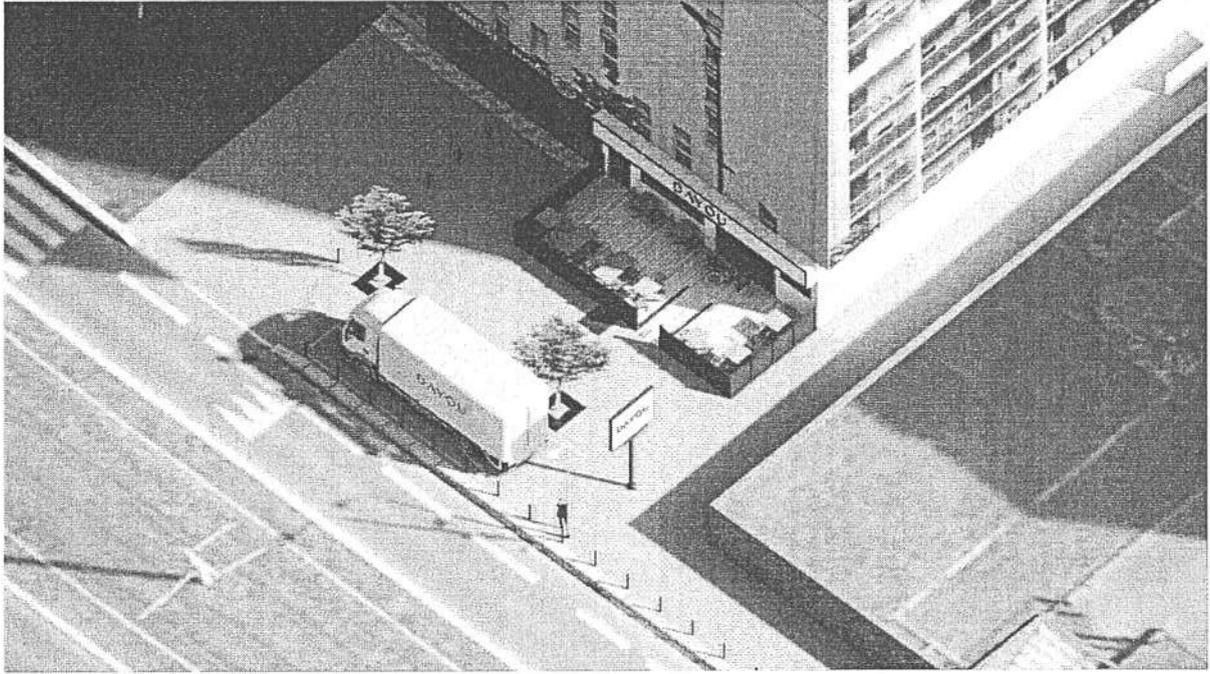
Le local commercial situé 47 avenue de Verdun d'une superficie totale de 443m², situé en plein cœur du centre-ville, sur un axe très fréquenté, dans une ville en pleine mutation constitue pour nous une opportunité de développement cruciale.

Plan du projet en 3D :









ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

LOCAUX SITUÉS 47, AVENUE DE VERDUN À (92390) VILLENEUVE-LA-GARENNE

entre

LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE

(Cédante)

et

LA SOCIÉTÉ DAYOU PÂTISSERIE

(Cessionnaire)

et

LA SOCIÉTÉ LIN FAMILIALE

(Bailleresse)

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20241010-2024-10-10-15-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2024

1

SOMMAIRE

DÉCLARATIONS PRÉALABLES DES PARTIES	4
IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT	4
1. OBJET - DÉSIGNATION DU FONDS DE COMMERCE.....	6
2. DÉSIGNATION DU LOCAL COMMERCIAL	7
4. DATE D'EFFET DE LA CESSION.....	10
5. CHARGES ET CONDITIONS DE LA CESSION.....	10
6. PRIX.....	13
9. SÉQUESTRE.....	13
12. SINISTRE	15
13. ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS.....	16
14. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE	16
15. DIAGNOSTIC TECHNIQUE RELATIF À L'AMIANTE.....	16
16. CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB	16
17. PARTICIPATION DE LA BAILLERESSE.....	16
20. FRAIS.....	17
21. ÉLECTION DE DOMICILE - VALIDITÉ DES OPPOSITIONS.....	17
23. AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ	18
24. ANNEXES	18
25. SIGNATURE ÉLECTRONIQUE.....	19

CE CONTRAT EST CONCLU ENTRE LES SOUSSIGNÉES

LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE, collectivité territoriale dont le siège social est situé 28 avenue de Verdun, identifiée au système informatique du répertoire des entreprises et des établissements (Sirene), tenu par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), sous le numéro 219 200 789, représentée par son maire en exercice, M. Pascal Pelain, domicilié en cette qualité audit siège et dûment habilité par un délibération n° 1/0008 du conseil municipal de Villeneuve-la-Garenne du 15 juillet 2020 portant délégation d'attributions du conseil municipal au maire en application des dispositions des articles L. 2122-22 et L. 2122-23 du code général des collectivités territoriales, dont copies jointes en annexe, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes (**annexes 1 et 1.1**)

ci-après désignée la "Cédante" ou la "commune de Villeneuve-la-Garenne"

D'UNE PART

ET

LA SOCIÉTÉ DAYOU PÂTISSERIE, société par actions simplifiée (SAS) dont le siège social est situé 42, rue Bréguet à (75011) Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 892 253 527, représentée par son président en exercice, M. Ayyoub Bouricha, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes et domicilié audit siège (**annexes 2, 2.1 et 2.2**)

ci-après désignée la "Cessionnaire" ou la "la société Dayou Pâtisserie"

D'AUTRE PART

La Cédante et la Cessionnaire étant ci-après désignées individuellement une "Partie" et collectivement les "Parties"

AVEC LE CONCOURS DE :

LA SOCIÉTÉ LIN FAMILIALE, société civile immobilière (SCI) dont le siège est situé 47, avenue de Verdun à (92390) Villeneuve-la-Garenne, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 399 470 376, représentée par l'un de ses co-gérants en exercice, M. Zhixun Lin, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes et domicilié audit siège (**annexes 3, 3.1 et 3.2**)

ci-après désignée la "Bailleresse" ou "la société Lin Familiale"

DÉCLARATIONS PRÉALABLES DES PARTIES

Chaque Partie - et, le cas échéant, son représentant - atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'elle prend aux présentes et garantit l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

- que ses caractéristiques indiquées en tête des présentes, telles que siège social et désignation, sont exactes ;
- qu'elle n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L. 611-1 et suivants et des articles L. 620-1 et suivants du code de commerce portant sur la prévention des difficultés des entreprises, l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire et sur la nomination d'un mandataire *ad hoc*, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;
- qu'elle n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- que son représentant a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter les obligations nées des présentes et du bail commercial cédé ;
- que la signature et l'exécution du présent acte de cession de droit au bail commercial ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

En particulier, la Cessionnaire déclare qu'aucune disposition légale ou réglementaire et qu'aucune stipulation conventionnelle n'interdit ni ne fait obstacle à la signature du présent acte de cession de fonds de commerce.

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT

(i) La Cédante est propriétaire d'un fonds de commerce à destination de restauration traditionnelle indo-pakistanaise (ci-après le "fonds de commerce") exploité au 47, avenue de Verdun à (92390) Villeneuve-la-Garenne, dont elle a la libre disposition et qu'elle souhaite céder.

(ii) Aux termes d'un acte sous signature privée du 30 juin 1995, la société Lin Familiale, identifiée en tête des présentes, a donné à bail commercial à la société Jardin de Chine les locaux situés 47, avenue de Verdun à (92390) Villeneuve-la-Garenne pour une durée de neuf (9) ans moyennant un loyer annuel de cent vingt mille six cents soixante francs hors taxes (120 660 F HT). **(annexe 4)**

(iii) Aux termes d'un acte sous signature privée du 20 novembre 2001, la société Jardin de Chine a cédé son fonds de commerce à la société Jardin Impérial, comprenant le droit au bail commercial pour le temps restant à courir.

(iv) Aux termes d'un acte sous signature privée du 16 septembre 2004, la société Lin Familiale a renouvelé le bail commercial à la société Jardin Impérial pour une durée de neuf (9) ans

moyennant un loyer annuel de vingt et un mille neuf cent quatorze euros et quarante centimes hors taxes (21 914,40 € HT).

(v) Aux termes d'un acte sous signature privée du 28 octobre 2005, la société Jardin Impérial a cédé son fonds de commerce à la société Royal de Villeneuve, comprenant le droit au bail commercial pour le temps restant à courir.

(vi) Aux termes d'un acte sous signature privée du 6 février 2009, la société Royal de Villeneuve a cédé son fonds de commerce à la société W.H, comprenant le droit au bail commercial pour le temps restant à courir.

(vii) Aux termes d'un acte sous signature privée du 20 février 2013, la société Lin Familiale a renouvelé le bail commercial à la société W.H. pour une durée de neuf (9) ans moyennant un loyer annuel de vingt-sept mille deux cent trois euros et cinquante-deux centimes hors taxes (27 203,52 € HT). **(annexe 5)**

(viii) Aux termes d'un acte sous signature privée du 18 janvier 2014, la société W.H a cédé son fonds de commerce à la société Le Trèfle, comprenant le droit au bail commercial pour le temps restant à courir.

(ix) Aux termes d'un acte sous signature privée du 25 novembre 2019, la société Le Trèfle a cédé son fonds de commerce à la société H.S, comprenant le droit au bail commercial pour le temps restant à courir.

(x) Par une délibération du 2 octobre 2013, la commune de Villeneuve-la-Garenne a institué le droit de préemption sur la vente de fonds artisanaux, fonds de commerce ou baux commerciaux **(annexe 6)**.

Ce droit de préemption s'inscrit dans une politique de redynamisation du commerce et des services de proximité afin de maintenir une diversité de l'activité commerciale et artisanale dans la commune.

(xi) Par un jugement du 18 janvier 2023, le tribunal de commerce de Nanterre a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la société H.S et a désigné M^e Carine Pecou, de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée (Selarl) Herbaut-Pecou, mandataire judiciaire, en qualité de liquidateur judiciaire.

(xii) Par une ordonnance du 15 mars 2023, la juge commissaire a autorisé la vente des éléments résiduels du fonds de commerce de la société H.S situé 47 avenue de Verdun à (92390) Villeneuve-la-Garenne au profit de M. Shahazad Nazir, né le 5 janvier 1981 à Lahore (Pakistan), de nationalité française et domicilié 2, rue Pierre-de-Geyter à (93059) Pierrefitte, moyennant le prix de quatre-vingt-trois mille cinq cents euros (83 500 €).

(xiii) Une déclaration d'intention d'aliéner a été adressée à la commune de Villeneuve-la-Garenne le 11 avril 2023.

(xiv) Par une décision 6 juillet 2023, la commune de Villeneuve-la-Garenne a exercé son droit de préemption sur le bien situé 47, avenue de Verdun pour un montant de quatre-vingt-trois mille cinq cents euros (83 500 €).

L'objectif poursuivi par la collectivité est l'amélioration des activités commerciales et leur diversité, le bien étant par ailleurs situé dans le périmètre de la délibération du 2 octobre 2013 précitée.

(xv) Aux termes d'un acte sous signature privée du 30 avril 2024, la société H.S, représentée par le liquidateur judiciaire désigné, a cédé son fonds de commerce à la commune de Villeneuve-la-Garenne, comprenant le droit au bail commercial se poursuivant par tacite prolongation depuis le 1^{er} avril 2022. (**annexe 7**)

(xvi) Par une délibération n° 17/0698 du 3 juillet 2024, la commune de Villeneuve-la-Garenne a, conformément à l'article L. 21-2 du code de l'urbanisme, lancé un appel à candidature afin de rétrocéder le fonds de commerce à une société dont le projet répondra aux objectifs de diversification de l'offre commerciale et de renforcement de l'attractivité de la commune.

Après analyse des dossiers, c'est la société Dayou Pâtisserie, identifiée en tête des présentes, qui a été retenue.

(xvii) C'est dans ces conditions que la commune de Villeneuve-la-Garenne et la société Dayou Pâtisserie se sont rapprochées et se sont librement entendues en vue de conclure les présentes, avec l'agrément de la bailleresse, lesquelles constituent dès lors pleinement un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du code civil.

La présente cession de fonds de commerce intervenant en cours de tacite prolongation, la Cessionnaire pourrait se trouver dans l'impossibilité de justifier d'une durée d'exploitation suffisante dans les Locaux Loués pour pouvoir prétendre bénéficier au droit au renouvellement du Bail cédé, ainsi que l'exige l'article L. 145-8, alinéa 2, du code de commerce.

C'est pourquoi la Cédante et la Cessionnaire ont demandé à la Bailleresse de bien vouloir prendre toutes les dispositions de nature à assurer à la Cessionnaire le bénéfice du droit au renouvellement du Bail cédé, nonobstant les termes de l'article L. 145-8 du code de commerce précité, et l'ont invité à concourir aux présentes.

EN CONSÉQUENCE DE QUOI, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

1. OBJET - DÉSIGNATION DU FONDS DE COMMERCE

De convention expresse et irrévocable, la Cédante, cède et transporte par les présentes à la Cessionnaire le fonds de commerce dont la désignation suit :

Un fonds de commerce ayant pour objet l'activité de restauration traditionnelle indo-pakistanaise, connu sous l'enseigne « Rajpoot », situé et auparavant exploité au 47, avenue de Verdun à (92390) Villeneuve-la-Garenne, à titre d'établissement principal, comprenant :

a) Les éléments incorporels suivants :

- l'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés ;
- le droit pour le temps restant à courir au bail commercial ci-après énoncé (situation locative) portant sur les locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité ;
- le bénéfice de la licence de restaurant attachée audit fonds.

b) Les éléments corporels suivants :

- tous les biens corporels, instruments, matériels, livres, fichiers et autres documents, tant graphiques qu'informatiques, servant à l'exploitation du fonds

de commerce tels que décrits dans un inventaire certifié sincère et véritable, établi par M^e Ghislaine Kapandji, commissaire-priseur judiciaire, ci-annexé ; **(annexe 8)**

- les agencements et installations réalisés et financés par la Cédante ;
- l'ensemble des fichiers informatiques ou sur papier ainsi que les droits correspondant aux données qui y sont contenues, liés à l'exploitation du fonds de commerce et à la clientèle constituée, sous réserve que ces fichiers répondent à la réglementation spécifique relative à la protection des données personnelles (d'une part, le règlement général sur la protection des données, ou RGPD, entré en application le 25 mai 2018 et, d'autre part, la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés).

Tel que ce fonds de commerce existe en son état actuel, avec tous ses éléments, ci-dessus mentionnés et tel que la Cessionnaire déclare parfaitement le connaître tant pour l'avoir visité que pour en avoir étudié la rentabilité au moyen des documents comptables qui ont été mis à sa disposition le tout préalablement au présent acte.

Aucun stock de marchandise ne sera repris par la Cessionnaire.

2. DÉSIGNATION DU LOCAL COMMERCIAL

Le fonds de commerce est exploité dans un local commercial et ses accessoires, appartenant à la société Lin Familiale, situé 47 avenue de Verdun à (92390) Villeneuve-la-Garenne, sur une parcelle cadastrée section L numéro 350 d'une superficie de quatre cent quarante-trois mètres carré (443 m²), composé d'un local à usage commercial, d'un local à usage de réserve commerciale et d'une porte avec accès sur cour.

Le tout correspondant aux lots n^{os} 2 et 6 du règlement de copropriété.

3. SITUATION LOCATIVE

Les biens immobiliers dans lesquels est exploité le fonds de commerce ont été donnés à bail commercial par la société Lin Familiale aux termes d'un acte sous signature privée du 20 février 2013 pour une durée de neuf (9) ans ayant commencé à courir le 1^{er} avril 2013 pour se terminer le 31 mars 2022. **(annexe 5)**

Ce bail a été consenti et accepté aux conditions particulières suivantes :

a) Destination des locaux loués

Aux termes de l'article « Activité » de l'avenant de renouvellement, le bail cédé prévoit :

« Il pourra être exercé, dans les lieux loués, l'activité de restaurant, salon de thé, plats à emporter, fast-food et vente de tous produits alimentaires, à l'exclusion de tout autre commerce. »

b) Conditions

Ce bail a été consenti sous diverses charges et conditions, dont la Cessionnaire déclare avoir une parfaite connaissance pour en avoir reçu une copie de la Cédante dès avant ce jour, en vue du présent acte.

c) Cession de droit au bail - Cession de fonds de commerce - Location-gérance

Aux termes de son article « 13 - Cession de bail », le bail commercial du 30 juin 1995 ayant fait l'objet d'un renouvellement prévoit :

« Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé, auquel le Bailleur sera appelé. Les Cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

Quant au preneur, il restera répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le Bailleur solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leurs droits.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devras être remis au Bailleur sans frais pour lui dans le mois de sa date, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du code civil.

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

d) Loyers et charges

Ce bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel initial de vingt-neuf mille sept cent quarante-huit euros soixante-dix-sept centimes hors taxes (29 748,77 € HT) payable à terme à échoir en quatre (4) termes égaux de sept mille quatre cent trente-sept euros et dix-neuf centimes hors taxes (7 437,19 € HT), les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} avril 2013.

Il est rappelé que, du fait du mécanisme légal de révision triennale, le loyer annuel s'élève actuellement à trente-neuf mille sept cent treize euros et quarante centimes hors taxes (39 713,40 € HT) payable à terme à échoir en quatre (4) termes égaux de neuf mille neuf cent vingt-huit euros et trente-cinq centimes hors taxes (9 926,35 € HT).

Ce loyer est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

Aucune provision sur charges n'est versée.

e) Révision

Les parties ont opté pour une révision triennale indexée sur l'indice du coût de la construction (ICC) publié trimestriellement par l'Insee, conformément à l'article L. 145-33 du code de commerce et ayant comme indice de référence le dernier indice trimestriel publié à la signature dudit bail, soit celui du troisième trimestre 2012 (valeur 1648).

Il est rappelé que, s'agissant d'un bail commercial renouvelé antérieurement au 1^{er} septembre 2014 et se poursuivant par tacite prolongation, c'est l'indice du coût de la construction qui demeure applicable.

Il est également rappelé que, si les Parties venaient à renouveler le bail commercial, cet indice devrait alors être remplacé par l'indice des loyers commerciaux (ILC).

f) Dépôt de garantie

La société H.S a versé à la Bailleresse la somme de six cent trente-six euros et trente et un centimes (636,31 €) à titre de complément de dépôt de garantie, s'ajoutant avec celle de six mille huit cents euros et quatre-vingt-huit centimes (6 800,88 €) déjà versée pour former la somme de sept mille quatre cent trente-sept euros et dix-neuf centimes (7 437,19 €) représentant trois (3) mois de loyer.

Ce dépôt de garantie n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

Lors de la prise à bail, la Cédante a reconstitué entre les mains de la Bailleresse l'intégralité du dépôt de garantie pour la somme de neuf mille neuf cent vingt-huit euros et trente-cinq centimes hors taxes (9 928,35 € HT), correspondant à trois (3) mois de loyer hors taxes, comprenant le complément du dépôt de garantie pour la somme de deux mille quatre cent quatre-vingt-onze (2 491,16 €).

g) Impôts - Taxes - Charges

Le bail commercial met à la charge de la preneuse la taxe foncière ainsi que les contributions personnelles, mobilières, taxes professionnelles, taxes locatives et autre de toute nature, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et toutes nouvelles contributions ou taxes municipales pouvant être créée.

La Cédante déclare et certifie :

- que la propriétaire actuel des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce est actuellement la société Lin Familiale, société civile immobilière (SCI) dont le siège est situé 47 avenue de Verdun à (92390) Villeneuve-la-Garenne et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 399 470 376;
- que le montant trimestriel actuel du loyer est de neuf mille neuf cent vingt-huit euros et trente-cinq centimes hors taxes (9 928,35 € HT) ;
- que le montant actuel du dépôt de garantie est de neuf mille neuf cent vingt-huit euros et trente-cinq centimes (9 928,35 €) ;
- qu'elle remboursera à la Bailleresse sa quote-part dans la taxe foncière au *pro rata temporis* de la jouissance accordée dans les lieux loués au titre de l'année 2024 ;
- qu'à sa connaissance, il n'existe aucune contestation sur la validité du bail ni aucune autre instance qui aurait pour conséquence d'empêcher son renouvellement normal ;
- qu'il n'existe actuellement aucune procédure ni difficulté avec la propriétaire des lieux loués ;
- qu'il n'existe actuellement aucune procédure ni difficulté avec le syndicat des copropriétaires ;
- qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail sus-désigné ou à la législation concernant les baux commerciaux n'a été commise jusqu'à ce jour,

- susceptible de permettre au Bailleur de refuser le renouvellement du bail en cause, sans payer l'indemnité d'éviction ;
- qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail ne lui a jamais été notifié ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location ;
 - que tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné l'ont été avec l'accord du Bailleur ;
 - qu'elle n'a consenti aucune sous-location ou droit d'occupation quelconque de tout ou partie des locaux loués.

h) Modalités d'occupation

Aux termes de son article « 8 - Garnissement », le bail commercial du 30 juin 1995, ayant fait l'objet d'un renouvellement, prévoit que :

« Le Preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession.

Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériels, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers accessoires et remboursement divers tels que définis au chapitre III ci-après. »

i) Généralités

La Cédante subroge purement et simplement la Cessionnaire dans tous les droits, procédures, actions ou obligations, droit au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus-énoncés et de tous autres, sans exception ni réserve, tous les droits de la Cédante devant être transférés au bénéfice de la Cessionnaire lors de l'entrée en jouissance ci-après fixée.

Elle s'engage à supporter intégralement tous rappels de loyers, charges et accessoires qui pourraient être dus par suite de révision amiable ou judiciaire et qui s'appliqueraient à une période antérieure au jour de l'entrée en jouissance de la Cessionnaire et s'oblige également à supporter tous les frais de procédure, d'experts ou d'avocats exposés pour arriver à cette révision ainsi que le coût de tous actes qui seraient dressés pour la constater.

4. DATE D'EFFET DE LA CESSION

La cession de fonds de commerce sera effective à compter de la signature du présent acte, de sorte que la Cessionnaire aura la propriété et la jouissance du fonds de commerce présentement cédé à compter de cette date par la prise de possession réelle et effective.

En conséquence, elle aura droit à compter de cette date à tous droits et prérogatives attachés à ce fonds et à prendre le titre de successeurs de la Cédante.

5. CHARGES ET CONDITIONS DE LA CESSION

La présente cession a lieu sous les garanties et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et celles particulières ci-après stipulées, que les parties s'obligent à exécuter et accomplir, chacune en ce qui la concerne.

I. En ce qui concerne la Cessionnaire

a) État

La Cessionnaire prendra le fonds de commerce sus-désigné, avec tous ses éléments incorporels et corporels, dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre ni exiger aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit, notamment pour vétusté, dégradation, mauvais état d'entretien, dépérissement ou baisse de clientèle mais dans la mesure où les déclarations faites par le Cédant se révéleront exactes.

Malgré l'obligation pour la Cessionnaire de prendre le fonds de commerce sus-désigné dans l'état où il se trouve ou se trouvera au jour de son entrée en jouissance, et sans garantie de la part de la Cédante, celle-ci ne sera exonérée des vices cachés prévus à l'article 1641 du code civil que si elle n'en avait effectivement pas connaissance au jour du transfert de propriété.

b) Impôts et taxes

La Cessionnaire acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance, au *pro rata* du temps couru, les impôts, taxes, contributions et autres charges auxquels l'exploitation du fonds de commerce peut et pourra donner lieu, quand bien même ces impositions et charges seraient encore au nom de la Cédante.

Elle remboursera à la Cédante au *pro rata* du temps couru la cotisation foncière des entreprises ainsi que la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises acquittées par ce dernier au titre de l'année en cours.

Elle fera son affaire personnelle de tous règlements de ville et de police, le tout de manière que la Cédante ne puisse jamais être inquiétée ni recherchée à ce sujet.

c) Contrats de fournitures

La Cédante déclare qu'elle n'a souscrit aucun contrat concernant les services publics et notamment ceux relatifs aux services des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, de sorte qu'aucune mutation de contrat n'est à opérer entre la Cédante et la Cessionnaire.

La Cessionnaire fera donc son affaire personnelle de la souscription des contrats nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce cédé.

d) Commission nationale de l'informatique et des libertés

La Cessionnaire fera enregistrer à la commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) le fichier clients compris dans la présente cession.

e) Assurances

La Cessionnaire fera son affaire personnelle soit de la continuation ou de la résiliation des contrats d'assurances en cours, notamment contre l'incendie, bris de glace, explosions et autres risques, notamment les risques locatifs et le recours des voisins, soit 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 la Cédante.

f) Loyers et charges

La Cessionnaire acquittera exactement à compter du jour de l'entrée en jouissance, au lieu et place de la Cédante, aux époques et de la manière indiquées dans le bail, les loyers, charges

et prestations concernant les locaux dont le droit de jouissance est cédé, et exécutera fidèlement toutes les charges et conditions du bail.

Elle fera aussi son affaire personnelle de l'état dans lequel les locaux devront être restitués à la Bailleresse en fin de jouissance, le tout de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à cet égard contre la Cédante.

g) Personnel

Il est rappelé que la Cessionnaire doit poursuivre, conformément aux dispositions de l'article L. 1224-1 du code du travail, les contrats de travail en cours au jour de l'entrée en jouissance et en supporter toutes les charges financières y afférentes.

La Cessionnaire est informée qu'il n'existe aucun contrat de travail en cours.

II. En ce qui concerne la Cédante

a) Délivrance

La Cédante s'oblige à la délivrance du fonds de commerce cédé, conformément aux spécifications du présent acte, et en application des articles 1602 à 1649 du code civil.

b) Garantie des vices cachés

Malgré l'engagement pris par la Cessionnaire de prendre le fonds de commerce sus-désigné dans l'état où il se trouve, et sans garantie de la part de la Cédante, celle-ci ne sera exonérée des vices cachés prévus à l'article 1641 du code civil que s'il n'en avait effectivement pas connaissance au jour du transfert de propriété.

c) Garantie d'éviction

De même, la Cédante ne sera pas exonérée de la garantie d'éviction si l'éviction résulte de sa faute ou de sa fraude. L'éviction pourra toujours se résoudre par des dommages-intérêts ou restitution du prix, au choix de la Cessionnaire.

d) Livres de comptabilité

Nonobstant les obligations visées à l'article L. 141-2 du code de commerce, les Parties rappellent que le fonds de commerce a été préempté par la commune de Villeneuve-la-Garenne dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société H.S et qu'à ce titre il n'existe pas de livres de comptabilité.

e) Mise à disposition et remise de documents

La Cédante remet dès à présent à la Cessionnaire pour information, s'ils existent :

- les documents justificatifs de l'origine de propriété ;
- tous les documents relatifs à la situation locative ;
- le registre de sécurité relatif au fonds présentement cédé ;
- les divers rapports de contrôle relatif à l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité handicapée ;
- les procès-verbaux de visite des différentes commissions ;
- tous les contrats repris par le cessionnaire ;
- toutes les polices d'assurances afférentes au fonds de commerce cédé ;

- la liste des éventuels litiges et procédures en cours ou sur le point d'être entamés.

Il ne sera fait remise d'aucun autre titre ou pièce à la Cessionnaire, laquelle pourra se faire délivrer à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, toutes subrogations à cet égard lui étant consenties sans réserve par la Cédante.

6. PRIX

La présente cession est consentie par la Cédante à la Cessionnaire à titre gratuit.

7. DÉPÔT DE GARANTIE

La Cessionnaire verse ce jour à la Cédante la somme de neuf mille neuf cent vingt-huit euros et trente-cinq centimes (9 928,35 €), égale au montant du dépôt de garantie que la Cédante a elle-même versé à la Bailleresse, qui reste aux mains de cette dernière, au moyen d'un virement bancaire de ce montant sur le compte bancaire dont les coordonnées sont les suivantes :

- Titulaire du compte : Commune de Villeneuve-la-Garenne
- Nom de la banque : Banque de France
- Code banque : 30001
- Code guichet : 00901
- N° de compte : D9270000000
- IBAN : FR50 3000 1009 01D9 2700 0000 096
- BIC : BDFEFRPPCCT

En conséquence, la Cessionnaire sera subrogée dans tous les droits de la Cédante vis-à-vis de la Bailleresse auquel elle sera donc en droit de demander le remboursement du dépôt de garantie en fin de bail.

8. HONORAIRES DE NÉGOCIATION

En tant que de besoin, la Cédante confirme à la Cessionnaire qu'aucun honoraire de négociation n'est dû et que le prix de vente stipulé ci-avant à l'article 6 des présentes comprend tous les frais, charges et accessoires de la cession du fonds de commerce, y compris les honoraires de négociation qui pourraient éventuellement être dus en vertu de tout mandat de vente de fonds de commerce qui aurait été consenti par la Cédante.

En conséquence, la Cédante fera son affaire personnelle de toute réclamation qui pourrait être faite à la Cessionnaire au titre d'honoraires de négociation résultant de la conclusion d'un mandat de vente du fonds de commerce.

9. SÉQUESTRE

La cession du fonds de commerce ayant lieu à titre gratuit, il n'est constitué aucun séquestre.

10. DÉCLARATIONS PARTICULIÈRES DU CÉDANT

a) Concernant l'exploitation du fonds de commerce

La Cédante déclare :

- qu'elle exploite régulièrement le fonds de commerce conformément aux dispositions légales et réglementaires ; le fonds de commerce n'ayant jamais fait l'objet d'un déplacement à une adresse autre que celle sus-indiquée ;
- qu'elle a rempli normalement ses obligations contractuelles, professionnelles et légales ;
- qu'il n'existe pas d'activité au sein du fonds de commerce nécessitant un diplôme ou un agrément particulier ;
- qu'elle ne fait l'objet d'aucune poursuite ni d'aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en qualité de demanderesse à l'action qu'en celle de défenderesse, en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du fonds de commerce, et notamment qu'aucun litige ne l'oppose à la Bailleresse ;
- que les locaux sont conformes à toutes les règles de sécurité actuellement en vigueur contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, et à la législation afférente au droit du travail et que leur affectation commerciale est régulière ;
- que toutes les installations sont régulièrement faites et répondent aux normes de salubrité, hygiène et sécurité actuellement en vigueur ;
- que le matériel, le mobilier, les installations et les aménagements du fonds de commerce sont en bon état de marche et de fonctionnement, notamment celles de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone ;
- que le fonds de commerce n'a jamais fait l'objet de son chef d'aucune promesse de vente ou priorité d'achat.

b) Concernant les contrats

La Cédante déclare :

- qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestation de services ni aucun contrat de publicité ou de gardiennage ;
- qu'elle n'a souscrit aucun contrat de crédit-bail, *leasing* ou *lease-back* ni de location pour du matériel servant actuellement à l'exploitation du fonds de commerce cédé.

c) Concernant le chiffre d'affaires de la Cédante

La Cédante déclare que la société H.S, dernière exploitante du fonds de commerce présentement cédé, a fait l'objet d'une liquidation judiciaire le 18 janvier 2023.

En conséquence, elle n'a pas de chiffre d'affaires à présenter pour les dernières années.

Il n'est par ailleurs pas fait obligation à la Cédante, nonobstant l'article L. 141-2 du code de commerce, de viser un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la cession.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20241010-2024-10-10-15-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2024

d) Divers

La Cédante déclare également qu'à sa connaissance :

- aucun dossier de création ni de transfert de fonds de commerce susceptible de concurrencer le fonds objet du présent acte n'a été déposé à ce jour dans son secteur de commercialité ou son quartier géographique ;
- qu'il n'existe aucun projet commercial ou d'urbanisme susceptible à court terme d'affecter directement ou indirectement l'exploitation du fonds de commerce.

La Cédante garantit l'exactitude des renseignements et déclarations mentionnés au présent acte, et principalement ceux-ci-dessus.

11. ÉTAT DES LIEUX ET REMISE DES CLEFS

Il résulte de l'article L. 145-40-1 du code de commerce que :

« Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil. »

Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au plus tard au jour de la prise de possession du local commercial dans lequel est exploité le fonds de commerce cédé et sera annexé aux présentes.

Si l'état des lieux est effectué par les Parties elles-mêmes, chacune d'elle conservera la charge de ses propres frais.

À défaut de l'établissement amiable et/ou contradictoire de l'état des lieux d'entrée, il sera dressé par un commissaire de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente à frais partagés par moitié entre les Parties.

Les Parties conviennent que la remise des clefs aura lieu le jour de la signature des présentes.

12. SINISTRE

En application du IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, la Cédante déclare qu'à sa connaissance le local commercial objet des présentes n'a pas subi de sinistre susceptible d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, elle n'avait pas été elle-même informée d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

13. ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ainsi qu'à celles des articles R. 125-23 à R. 125-27 du même code, un état des risques et de la pollution a été établi, dont la Cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance et dont un exemplaire est demeuré ci-annexé. (**annexe 9**)

14. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les locaux ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique. (**annexe 9**)

15. DIAGNOSTIC TECHNIQUE RELATIF À L'AMIANTE

Dans la mesure où les locaux loués se situent dans un immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré antérieurement au 1^{er} juillet 1997, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 du code de la santé publique et par les articles 2 et 10-1 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié, il a été procédé à un constat de diagnostic technique relatif amiante dans les matériaux.

Ce constat figure en annexe aux présentes. (**annexe 9**)

Il est accompagné de l'attestation de compétence requise, de l'attestation d'assurance relative à la souscription d'un contrat garantissant les risques de responsabilité civile et d'une attestation sur l'honneur du diagnostiqueur.

La Cédante déclare que la totalité du local commercial a été visité lors de l'établissement du constat amiante ci-dessus relaté.

La Cessionnaire reconnaît avoir pris connaissance des conclusions du constat précité.

16. CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Les locaux étant à destination exclusivement commerciale, aucun constat de risque d'exposition au plomb n'est exigé.

17. PARTICIPATION DE LA BAILLERESSE

Conformément au bail commercial transféré comme faisant partie intégrante du fonds de commerce cédé, l'agrément de la Bailleresse ou sa participation à l'acte de cession du fonds de commerce ne sont en principe pas requis.

Néanmoins, la Bailleresse est au cas particulier appelée à concourir aux présentes dès lors que la présente cession de fonds de commerce de gré à gré intervient avec cette particularité qu'elle est conclue en cours de tacite prolongation du bail commercial cédé.

Ainsi, la Cessionnaire ne pourra pas justifier d'une durée d'exploitation suffisante dans les Locaux Loués pour pouvoir prétendre bénéficier au droit au renouvellement du Bail cédé, ainsi que l'exige l'article L. 145-8, alinéa 2, du code de commerce.

Dès lors, il apparaît également nécessaire que la Bailleresse consente à ne pas invoquer le défaut d'exploitation du fonds de commerce cédé pour faire échec au droit au renouvellement du bail cédé bénéficiant à la Cessionnaire.

C'est dans ces conditions que, de convention expresse et irrévocable, la Bailleresse, qui concourt aux présentes consent à ne jamais invoquer le défaut d'exploitation du fonds de commerce cédé pour mettre fin au bail commercial ou pour dénier à la Cessionnaire le bénéfice du droit au renouvellement.

Ces stipulations pourront, si bon semble à la Cessionnaire et à la Bailleresse, faire l'objet d'un avenant au bail commercial cédé afin de procéder à la modification des articles correspondants.

Un exemplaire original du présent acte sera adressé à la Bailleresse conformément au bail cédé.

18. DÉCLARATIONS FISCALES - DROIT D'ENREGISTREMENT

La cession ayant lieu à titre gratuit, le présent acte sera soumis aux droits d'enregistrement minimums prévus à l'article 674 du code général des impôts, soit la somme de vingt-cinq euros (25 €).

Cette somme est à la charge de la Cessionnaire.

19. DÉPÔT DES DÉCLARATIONS

La Cédante s'engage à déposer dans les délais les diverses déclarations imposées par l'administration fiscale, et notamment celles prévues aux articles 201, 202, 203, 235 ter J, 89 et 286 du code général des impôts.

20. FRAIS

La Cessionnaire supportera le coût de rédaction du présent acte à hauteur de la somme de deux mille quatre cents euros hors taxes (2 400 € HT), soit deux mille huit cent quatre-vingts euros toutes taxes comprises (2 880 € TTC)

21. ÉLECTION DE DOMICILE - VALIDITÉ DES OPPOSITIONS

Pour l'exécution des présentes, la Cédante et la Cessionnaire font élection de domicile en leur siège social ou domicile respectifs, tels que renseignés en page trois (3) du présent acte. Toute modification du siège social ou du domicile de la Cédante ou de la Cessionnaire devra faire l'objet d'une notification écrite par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

Pour la validité des oppositions, élection de domicile est faite à l'adresse d'exploitation du fonds de commerce cédé au 47, avenue de Verdun à (92390) Villeneuve-la-Garenne, soit dans le ressort du tribunal de commerce de Nanterre.

La correspondance devra en revanche être adressée au cabinet Sensei Avocats au 6, avenue de Villars à (75007) Paris à l'attention de M^e Jean-Christophe Lubac.

22. FORMALITÉS - ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 635 du code général des impôts, la Cessionnaire devra enregistrer la présente cession auprès du service départemental de l'enregistrement de Nanterre, situé 7 boulevard des Bouvets à (92200) Nanterre, dans le délai d'un mois suivant sa signature.

Si, par suite de cet enregistrement, il survient des oppositions dans le délai de dix jours prévu à l'article L. 141-14 du code de commerce ou s'il existe des inscriptions sur le fonds, la Cédante devra à ses frais rapporter les mainlevées et faire radier les inscriptions dans le mois de la notification qui en sera faite au domicile ci-dessus élu.

Toutes les formalités de radiation au greffe du tribunal de commerce seront effectuées par la Cédante.

23. AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les 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 et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

24. ANNEXES

Annexe 1 - Avis de situation Sirene de la commune de Villeneuve-la-Garenne

Annexe 1.1 - Délibération n° 1/0008 du conseil municipal de Villeneuve-la-Garenne du 15 juillet 2020 portant délégation d'attributions du conseil municipal au maire en application des dispositions des articles L. 2122-22 et L. 2122-23 du code général des collectivités territoriales

Annexe 2 - Avis de situation Sirene de la société Dayou Pâtisserie

Annexe 2.1 - Extrait Kbis de la société Dayou Pâtisserie

Annexe 2.2 - Photocopie de la carte d'identité de M. Ayyoub Bouricha

Annexe 3 - Avis de situation Sirene de la société Lin Familiale

Annexe 3.1 - Extrait Kbis de la société Lin Familiale

Annexe 3.2 - Photocopie de la carte d'identité de M. Zhixun Lin

Annexe 4 - Bail commercial du 30 juin 1995

Annexe 5 - Avenant de renouvellement du bail commercial du 20 février 2013

Annexe 6 - Délibération n° 11/1021 du 2 octobre 2013 du conseil municipal de Villeneuve-la-Garenne du 2 octobre 2013 instituant le droit de préemption sur la vente de fonds artisanaux, fonds de commerce ou baux commerciaux

Annexe 7 - Acte de cession du fonds de commerce du 30 avril 2024

Annexe 8 - Inventaire des éléments corporels

Annexe 9 - Dossier des diagnostics techniques

25. SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Le présent acte est daté et signé électroniquement par les Parties.

La page de signature du présent acte et de ses annexes est située à la dernière page après les annexes.

En application de l'article 1375 du code civil, l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite pour les contrats sous forme électronique lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367, et que le procédé permet à chaque partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès.