

CONVENTION DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

O'BUFFET VILLAGE

**LA PRESENTE CONVENTION DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE EST
CONCLUE ENTRE :**

1/ La société dénommée **O'BUFFET VILLAGE**, société à responsabilité limitée au capital social de 2.500 €, dont le siège social est situé Zone d'Activité Commerciale des Etangs – rue des Saladelles à Saint-Mitre-les-Remparts (13920), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Salon de Provence sous le numéro 833 882 756, représentée par Monsieur Hervé MEIMOUN agissant en qualité de gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision de l'associé unique en date du 30 septembre 2025.

DE PREMIERE PART
Ci-après dénommée « Le Cédant »

ET

2/ La société dénommée **JBM**, société par actions simplifiée au capital social de 1.000,00 €, dont le siège social est situé Les Berges de Saint Roch – Avenue du Montvin à Roquevaire (13360), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 991 235 086, représentée par Monsieur Benjamin MOULIN agissant en qualité de Président de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

DE SECONDE PART
Ci-après dénommée « Le Cessionnaire »

Les soussignées de première part et de seconde part sont dénommées ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

EN PRESENCE DE :

Monsieur Hervé MEIMOUN

Né le 11 juillet 1963 à Paris (75)

De nationalité française

Demeurant 37 avenue Frédéric Mistral à Port-de-Bouc (13110)

Marié le 13 mars 1989 sous le régime de la séparation de biens

ET DE

Monsieur Jérémy MEIMOUN

Né le 4 avril 1990 à Sarcelles (95)

De nationalité française

Demeurant Chemin du Pont du Roy à Port-de-Bouc (13110)

Marié le 29 septembre 2016 sous le régime de la séparation de biens

Monsieur Hervé MEIMOUN et Monsieur Jérémy MEIMOUN intervenant dans le cadre des présentes aux fins d'accepter le bénéfice des droits qui leurs sont consentis et des obligations mises à leurs charges.

AVEC L'INTERVENTION DE :

Maître Axel NAKACHE, avocat au Barreau de Marseille dont le cabinet est sis 14 rue Edmond Rostand – 13006 MARSEILLE.

Ci-après dénommé le « **SEQUESTRE** ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

A) Terminologie

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- Le « Fonds » ou le « Fonds de commerce » désigneront l'ensemble des éléments cédés tels qu'énumérés et décrits ci-dessous,
- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, dans lesquels est exploité le Fonds,
- « Le Bail » ou « Les Baux » désignera le ou les contrats de location portant sur les Locaux dans lesquels est exploité le Fonds,
- « Le Bailleur » ou « Les Bailleurs » désignera le ou les propriétaire(s) des Locaux,
- « Le Vendeur » ou « le Cédant » et « l'Acquéreur » ou « le Cessionnaire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- « Le Vendeur » ou « le Cédant » et « l'Acquéreur » ou « le Cessionnaire » pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

B) Préambule

La société O'BUFFET VILLAGE est propriétaire d'un fonds de commerce sis Zone d'Activité Commerciale des Etangs – rue des Saladelles à Saint-Mitre-les-Remparts (13920), actuellement exploité sous l'enseigne « O'BUFFET VILLAGE » et sous le numéro SIRET 833 882 756 00012 (ci-après désigné le « Fonds de commerce » ou le « Fonds »).

Suivant acte sous seing privé en date du 25 juillet 2025, les Parties se sont engagées, sous diverses conditions suspensives, réciproquement à céder et à acquérir ledit Fonds de commerce (ci-après la « Convention de cession sous conditions suspensives »).

Suivant acte sous seing privé en date du 30 septembre 2025, il a été régularisé entre les Parties un avenant à la Convention de cession sous conditions suspensives ayant pour objet la modification de la date de signature de l'acte définitif de cession.

La Convention de cession sous conditions suspensives susvisée a été consentie sous diverses conditions suspensives, qui ont toutes été réalisées, conformément à ce qui est décrit ci-après.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause. Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer. Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Ce sont dans ces conditions que les Parties se sont réunies afin de constater la réalisation des conditions suspensives, et réitérer ladite cession de Fonds de commerce.

EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE PRELIMINAIRE – REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES - SUBSTITUTION

Les Parties rappellent les conditions suspensives prévues à la Convention de cession sous conditions suspensives en date du 25 juillet 2025, savoir :

A. Conditions suspensives

Urbanisme

« Obtention d'un certificat d'urbanisme délivré par la commune de Saint-Mitre-les-Remparts (13920) qui ne devra relever aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux et les Locaux eux-mêmes et/ou ne permettant pas l'exploitation rationnelle de ceux-ci, et/ou de nature à nuire à l'affectation et aux activités du Fonds. ».

Les Parties reconnaissent avoir eu communication du certificat d'urbanisme délivré par la commune de Saint-Mitre-les-Remparts le 28 août 2025 (**Annexe A (i)**). Ledit certificat est conforme aux attentes, de sorte que les Parties déclarent que la condition suspensive relative à l'obtention du certificat est parfaitement réalisée.

Inscription

« Que le fonds de commerce présentement cédé ne soit pas grevé de dettes inscrites (connues et déterminées au jour de la signature de l'acte sous condition suspensive) d'un montant supérieur, en capital et accessoires, au prix en principal ci-dessus convenu nécessitant une procédure de purge. ».

Les Parties, après avoir pris connaissance d'un état des privilèges et nantissements visualisé sur Infogreffe à jour du 15 octobre 2025 (**Annexe A (ii)**), reconnaissent que le Fonds de commerce exploité par le Cédant n'est grevé d'aucune sûreté et/ou inscription supérieur au prix de cession projeté. Les Parties déclarent que ladite condition suspensive est parfaitement réalisée.

Accord du bailleur

« Accord du bailleur (SCI SGI – RCS Salon de Provence 414 716 423) pour la conclusion d'un nouveau bail commercial aux mêmes charges et conditions que le bail commercial actuellement en vigueur et figurant en annexe des présentes ; la date d'effet du nouveau bail commercial devant être fixée à la date de réalisation de la cession. ».

Les Parties, après avoir pris connaissance de l'accord de principe de la SCI INCI SALICORNES et du projet de bail commercial (**Annexe A (iii)**), déclarent que ladite condition suspensive est parfaitement réalisée.

Accord de prêt

*« Obtention, par le Cessionnaire, ou toute personne morale qu'il se substituerait à la condition d'en être l'associé majoritaire directement ou indirectement, d'un accord écrit de crédits bancaires affectés au paiement du prix du fonds objet des présentes et/ou des frais d'actes et/ou au financement de tous travaux d'aménagement, d'un montant de **CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 €)**, d'une durée ne pouvant être inférieure à sept (7) ans, amortissable mensuellement, moyennant un intérêt maximum de 4,5% l'an, hors assurance et frais de cautionnements éventuels. ».*

Les Parties, après avoir pris connaissance de l'attestation émanant de l'établissement de crédit « Crédit Agricole Alpes-Provence » en date du 12 septembre 2025 (**Annexe A (iv)**), constatent que la condition suspensive de financement est partiellement réalisée ; le montant du financement s'élevant à la somme de 325.000,00 €.

En conséquence, le Cessionnaire renonce au bénéfice de cette condition suspensive, laquelle est stipulée en sa faveur et indique avoir justifié au Cédant, dès avant ce jour, de ses moyens de financement pour honorer le paiement prix de cession, ce que le Cédant reconnaît.

B. Substitution

Conformément aux dispositions de la Convention de cession sous conditions suspensives en date du 25 juillet 2025, Monsieur Benjamin MOULIN se substitue totalement, aux fins d'acquisition du Fonds de commerce, la société JBM.

Le Cédant déclare accepter expressément cette substitution dans les termes prévus à la Convention de cession sous conditions suspensives susmentionnée.

Le Cédant reconnaît en outre que Monsieur Benjamin MOULIN, ès-qualités, est intégralement libéré de son engagement d'acquisition du Fonds de commerce, considération prise de cette substitution susmentionnée.

*** / ***

En conséquence de ce qui précède, par les présentes, le Cédant, cède, sous les garanties ordinaires en la matière, au Cessionnaire, qui accepte, sous les conditions ci-après définies, le Fonds dont la désignation suit.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CESSION

Par les présentes, le Cédant cède, sous les garanties ordinaires en la matière, au Cessionnaire, ce que ce dernier accepte, le fonds de commerce de restaurant sis à Saint-Mitre-les-Remparts (13920) – Zone d'Activité Commerciale des Etangs – Rue des Saladelles exploité sous le numéro SIRET 833 882 756 00012 et sous l'enseigne O'BUFFET VILLAGE (ci-après « le Fonds de commerce »).

ARTICLE 2 – DESIGNATION DU FONDS

Ce Fonds comprenant :

LES ELEMENTS INCORPORELS SUIVANTS :

- L'enseigne « O'BUFFET VILLAGE », le nom commercial « O'BUFFET VILLAGE », la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail des locaux où est exploitée le Fonds comme indiqué ci-après.
- Le bénéfice de la licence de restaurant délivrée à la société O'BUFFET VILLAGE par la mairie de Saint-Mitre-Les-Remparts conformément au récépissé de déclaration de licence restaurant délivré le 27 novembre 2017, et dont une copie est demeurée annexée Convention de cession sous conditions suspensives.

- Le droit à la ligne téléphonique portant le numéro 04.86.17.40.92.
- Le droit à l'adresse mail : obuffetvillage@gmail.com,
- la propriété du compte Google My Business du restaurant « O'BUFFET VILLAGE – Martingues – Saint Mitre », ses identifiants et codes d'accès,
- Le bénéfice du compte facebook « O'BUFFET VILLAGE » : https://www.facebook.com/obuffetvillage/?locale=fr_FR, ses identifiants et codes d'accès,
- Le bénéfice du compte instagram « O'BUFFET VILLAGE » : <https://www.instagram.com/obuffetvillage/>, ses identifiants et codes d'accès.

ELEMENTS CORPORELS :

- Le matériel, les différents objets mobiliers, les agencements et les installations servant à son exploitation, dont un inventaire descriptif et estimatif a été établi de manière contradictoire entre les Parties et figurant annexé aux présentes (**Annexe 2**).

MARCHANDISES :

- La cession comprendra, outre les éléments incorporels et corporels ci-dessus énumérés, toutes les marchandises neuves et matières premières de bonne présentation et conservation, de vente courante et non périmée, en stock au jour de l'entrée en jouissance.

Au jour de l'entrée en jouissance, les matières premières et les marchandises en stock feront l'objet d'un inventaire détaillé établi de manière contradictoire entre les Parties, certifié sincère et véritable par elles.

Tel que ledit fonds existe, se poursuit et comporte dans son état actuel avec toutes ses aisances et dépendances, ses agencements sans exception ni réserve, et dans l'état où il se trouvera lors de la constatation de la cession si elle se réalise, le Cessionnaire déclarant le connaître parfaitement pour l'avoir vu et visité en vue des présentes et avoir eu accès à toute information qu'il a jugé utile de connaître et avoir eu connaissance des éléments le composant, des éléments comptables et financiers et autres documents permettant d'en établir la valeur, le Cédant déclarant de son côté, avoir donné libre accès au Cessionnaire à tout élément indispensable à la parfaite connaissance du fonctionnement et de l'exploitation du Fonds.

ARTICLE 3 – ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS

Le Cédant déclare être propriétaire du Fonds, objet des présentes, pour l'avoir créé le 1er janvier 2018.

ARTICLE 4 – JOUISSANCE DES LOCAUX D'EXPLOITATION

4.1 – Enonciation du bail

Le fonds de commerce, objet des présentes, est exploité dans un immeuble sis Saint-Mitre-Les-Remparts (13920) - Zone d'Activité Commerciale des Etangs, rue des Saladelles et rue des Salicornes, dans le cadre d'un bail commercial consenti aux termes d'un acte sous seing privé le 8 septembre 2017, par la société dénommée SCI SGI, société civile immobilière au capital de 1.524,49 euros dont le siège est à Saint-Mitre-Les-Remparts (13920), Zone d'Activité Commerciale des Etangs, rue des Saladelles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Salon de Provence sous le numéro 414 716 423.

Ledit bail commercial a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} octobre 2017 pour se terminer le 30 septembre 2026.

La désignation des locaux loués figurant audit de bail est littéralement rappelée :

« ARTICLE 1 – DESIGNATION DES LIEUX LOUES »

Un local commercial traversant sis en rez de chaussée d'une superficie au sol de 650 m²

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes. Un état des lieux sera dressé conformément à la loi Pinel du 18 Juin 2014.

Les locaux seront, au plus tard à la date de prise de possession des locaux, débarrassés de toutes marchandises, mobiliers ou autres objets. »

Ledit bail a été consenti moyennant un loyer annuel forfaitaire en principal de **QUATRE VINGT SEIZE MILLE EUROS HORS H.T. (96.0000 € HT)**, soit une mensualité de **HUIT MILLE EUROS HORS T.V.A et hors taxe foncière**.

Ce loyer est révisable chaque année en fonction de l'indice des locaux commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

La copie de la quittance de loyer du mois d'octobre 2025 est ci-annexée (**Annexe 4.1**).

Dépôt de garantie :

Le Cédant déclare avoir remis au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant de 16.000 euros représentant deux mois de loyer hors taxes.

Destination :

La clause particulière du bail commercial relative à la destination des lieux loués est ci-après littéralement rapportée :

« ARTICLE 2 - DESTINATION DES LOCAUX »

*Activités autorisées par le Bailleur : **RESTAURANT, BRASSERIE, BUFFET A VOLONTE A THEME***

Toutes les démarches administratives et de conformité par rapport aux activités du Preneur, sont à la charge exclusive du preneur qui s'y oblige. »

- Cession :

La clause particulière du bail commercial relative à la cession est ci-après littéralement rapportée :

« ARTICLE 11. CESSION-SOUS-LOCATION »

[...]

Le PRENEUR ne pourra, en outre, céder, ni apporter en société, ses droits au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

A défaut d'état des lieux réalisé lors de la cession, les parties conviennent de se rapporter à l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article « ETAT DES LIEUX » du présent bail. »

- Droit de préemption :

La clause particulière du bail commercial relative au droit de préemption est ci-après littéralement rapportée :

« ARTICLE 19. DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR »

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, il est expressément convenu entre les parties et accepté par le PRENEUR, que ce dernier ne bénéficie pas d'un droit de préemption en cas de cession des locaux loués. En effet, le bailleur la SCI SGI est propriétaire d'un ensemble commercial qu'elle vendra uniquement en totalité et non à la découpe lot par lot.

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

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu dès avant ce jour une copie du bail commercial dont il s'agit et avoir pris parfaite connaissance des conditions de cette convention.

A ce titre, les Parties déclarent que le bail commercial ci-dessus visé est demeuré annexé à la Convention de cession sous conditions suspensives et dispensent le rédacteur d'en faire plus ample description.

Le Cessionnaire s'engage à rembourser entre les mains du Cédant, outre le prix de cession, à la Date de Réalisation, le dépôt de garantie d'un montant de 16.000 € correspondant à deux mois de loyer HT antérieurement versé au bailleur.

4.2 - Dispositions relatives à l'immeuble dans lequel est exploité le Fonds de commerce objet des présentes

4.2.1 Réglementation sur l'amiante

Le Cédant déclare que l'immeuble a été édifié en vertu d'un permis de construire délivré postérieurement au 1^{er} juillet 1997. Par suite, les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ci-dessus désigné n'entrent pas dans le champ d'application du décret numéro 96-97 du 7 février 1996.

4.2.2 Diagnostic de performance énergétique

Il est ici rappelé qu'un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du local ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Ce diagnostic a été annexé au Bail commercial.

Le Cédant a transmis au Cessionnaire, dès avant ce jour, ledit diagnostic.

4.2.3 Constat de risque d'exposition au plomb

Le Cédant déclare que l'immeuble a été édifié en vertu d'un permis de construire délivré postérieurement au 1er janvier 1949 et qu'il sont à usage commercial. Par suite, les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ci-dessus désigné n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions du Code de la santé publique.

4.2.4 Termites / Mérule

Le Cédant déclare qu'à ce jour les immeubles ne sont pas inclus dans une zone contaminée au susceptible d'être contaminée par les termites ou la mérule au sens de l'article 3 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes ou de ce champignon.

4.2.5 Obligation générale d'élimination des déchets

Le Cédant doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les locaux.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le Cessionnaire s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatés ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.».

4.2.6 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 Cédant déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

4.2.7 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.).

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	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	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

Le Cédant déclare que les locaux sont classés en établissement recevant du public, 4^{ème} catégorie.

- Et, plus généralement, à se substituer purement et simplement au Cédant dans les obligations résultant du bail de telle sorte que ce dernier ne puisse être ni inquiété ni recherché directement ou indirectement à ce sujet. Dans le cas contraire, le Cédant sera en droit de réclamer au Cessionnaire tous dommages-intérêts qu'il écherrait à son profit pour le préjudice subi.

Le Cédant déclare :

- Qu'il n'est dû aucun arriéré de loyers et charges.
- Que le propriétaire des locaux où est exploité le fonds de commerce objet des présentes est actuellement : la société SCI SGI, susnommée.
- 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 le propriétaire des lieux loués,
- Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail cédé 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 des baux cédés, 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 été notifié ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location,
- Que tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux où est exploité le fonds sus-désigné l'ont été avec l'accord du propriétaire,
- Qu'il n'a consenti aucune sous-location ou droit d'occupation quelconque de tout ou partie des locaux loués.

Il s'engage en outre :

- à subroger purement et simplement, le Cessionnaire, dans tous les droits, procédures, actions ou obligations, droit au renouvellement des baux ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et des actes sus-énoncés, et de tous autres, sans exception ni réserve; tous les droits du Cédant devant être transportés au bénéfice du Cessionnaire, lors de l'entrée en jouissance des présentes ci-après fixée.
- à rester garant et répondant solidaire du Cessionnaire, vis à vis du bailleur, du paiement du loyer et de l'entière exécution des conditions du bail. A cet égard, le Rédacteur des présentes rappelle aux parties que la clause de solidarité s'applique pendant trois années à compter de la cession du bail, conformément aux stipulations de l'article L145-16-2 du Code de Commerce issu de la loi 2014-626 du 18 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, publiée au journal officiel du 19 juin 2014.
- et 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 du Cessionnaire, s'obliger également à supporter tous les frais de procédure, d'experts ou d'avocat exposés pour arriver à cette révision, le coût de tous actes qui seraient dressés pour la constatation, ainsi que les droits d'enregistrement s'appliquant aux loyers antérieurement à l'entrée en jouissance du Cessionnaire.

Le Cessionnaire reconnaît ainsi avoir pris connaissance des obligations d'entretien, de réparation et de remise en état des lieux loués stipulées dans le bail.

ARTICLE 5 – TRANSFERT DE PROPRIETE ET ENTREE EN JOUISSANCE

Le Cédant cède le Fonds de commerce ci-dessus désigné ce jour et le Cessionnaire en aura la jouissance à compter du **dix-huit octobre deux mille vingt-cinq à zéro heure (18/10/2025 à 00h00)** (ci-après « la Date de Réalisation »), par la prise de possession réelle et effective du Fonds.

A compter de cette date, il en aura seul qualité pour exploiter ce Fonds et pourra se prévaloir de la qualité de successeur du Cédant dans l'exploitation dudit Fonds.

Le Cédant remettra, au jour de l'entrée en jouissance, à neuf heures (9h00), au Cessionnaire, toutes les clefs des Locaux dans lesquels est exploité le Fonds de commerce faisant l'objet du présent acte.

ARTICLE 6 – TRANSFERT DES RISQUES

Par dérogation aux articles 1196 et 1304-6 du Code civil, les risques ne seront transférés au Cessionnaire qu'à compter de la date ci-dessus fixée pour l'entrée en jouissance.

ARTICLE 7 – CHARGES ET CONDITIONS

Les présentes sont faites sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, savoir :

7.1 Obligations du Cédant

Le Cédant s'oblige à garantir, conformément aux articles 1644 et 1645 du Code civil, 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 commerciaux.

7.1.1 Délivrance

Le Cédant s'oblige à la délivrance du fonds de commerce ci-dessus désigné, conformément aux clauses et conditions du présent acte.

7.1.2 Non-concurrence

A compter de la date d'entrée en jouissance et pendant une période de trois (3) ans, et sur un rayon géographique de cinquante (50) kilomètres à vol d'oiseau du Fonds de commerce objet des présentes, le Cédant, Monsieur Hervé MEIMOUN et Monsieur Jérémy MEIMOUN, s'engagent à ne pas, directement ou indirectement, que ce soit pour son compte personnel ou pour le compte de tout tiers :

- exercer, en quelque qualité que ce soit, notamment en tant que Dirigeant, investisseur, salarié, agent, conseil ou consultant, une quelconque activité identique à celle exercée dans le Fonds présentement cédé (ci-après « Activité Concurrente ») ;
- assister, aider ou financer, sous quelque forme que ce soit et de quelque manière que ce soit notamment à travers toute relation d'affaires, ou tout emploi d'assistant toute personne physique ou morale exerçant une Activité Concurrente ;
- détenir une participation, ou un intérêt, sous quelque forme que ce soit, dans toute Entité exerçant une Activité Concurrente, y compris tout droit de vote ou un quelconque droit donnant accès directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, au capital ;

sans l'accord écrit et préalable du Cessionnaire.

Le tout sous peine de dommages-intérêts envers le Cessionnaire et tous autres acquéreurs successifs, outre le droit qu'ils auraient de faire cesser la contravention ou de faire fermer l'établissement ouvert au mépris de la présente clause.

En cas d'infraction, le Cessionnaire se réserve le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Le Cédant reconnaît expressément que l'étendue de l'engagement de non-concurrence contenu au présent Article est en adéquation avec les impératifs de protection des intérêts légitimes et que cet engagement trouve sa contrepartie dans le Prix qui en tient compte.

7.1.3 Non-sollicitation

Le Cédant s'engage en outre à ne pas, directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit, solliciter ni débaucher un salarié attaché au fonds cédé objet des présentes, sauf accord préalable écrit du Cessionnaire, ni l'inciter ou tenter de le persuader de mettre un terme, de quelque manière que ce soit, à ses fonctions et ce, durant la même période que celle visée à l'article ci-dessus.

Par exception, ne seront pas considérées comme un non-respect du présent engagement de non sollicitation, les situations dans lesquelles :

- un salarié démissionne spontanément ;
- le salarié entendrait soumettre une candidature spontanée en réponse à une annonce générale et impersonnelle de recrutement.

7.1.4 Accompagnement

Le Cédant a mis le Cessionnaire au courant des affaires liées au Fonds et l'a présenté comme successeur aux fournisseurs, prestataires de services et à la clientèle.

7.2 Obligations du Cessionnaire

7.2.1 Etat du fonds

Le Cessionnaire prend le Fonds cédé tel que décrit ci-dessus, dans l'état où le tout se trouve à la Date de Réalisation, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour vétusté, dégradation, mauvais état d'entretien des biens inclus dans la présente cession.

7.2.2 Charges fiscales et redevances

Le Cessionnaire acquitte à compter de la Date de Réalisation, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions, et autres charges de toute nature auxquels peut et pourra donner lieu l'exploitation du fonds ; pour la Contribution économique territoriale de l'année civile en cours correspondant à la période postérieure à l'entrée en jouissance, le Cessionnaire remboursera au Cédant, sur justificatif, la quote-part du montant de cette contribution pour cette même période calculée prorata temporis.

7.2.3 Contrats d'exploitation

Le Cessionnaire déclare ne reprendre aucun contrat d'exploitation.

En conséquence, le Cédant fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats d'exploitation contractés par lui, de manière que le Cessionnaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. En cas de résiliation, le Cédant supportera, seul, les indemnités qui pourraient être dues de ce faite.

7.2.4 Contrats relatifs aux locaux (fluides énergétiques, assurances)

Le Cessionnaire procède à la reprise de l'ensemble des contrats relatifs aux locaux (eau, électricité, gaz).

7.2.5 Assurances

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des Assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'Acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

Les Parties reconnaissent que l'assurance souscrite par le Cédant est annexée à la Convention de cession sous conditions suspensives.

Le Cessionnaire fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurances contractées par le Cédant en ce qui concerne l'incendie, les bris de glace, les explosions, les dégâts des eaux, et autres risques souscrits par le Cédant à quelque compagnie que ce soit et s'engage à payer, en cas de continuation de celles-ci, les primes et cotisations à compter de l'entrée en jouissance, de manière que le Cédant ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. 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 ce titre, le Cédant déclare que les références des polices d'assurance garantissant le fonds sont indiquées en annexe de la Convention de cession sous conditions suspensives.

7.2.6 Personnel salarié

Le Cessionnaire devra supporter les contrats de travail et tous autres contrats dans la mesure où ils sont relatés aux présentes.

7.3 Sur la situation du Fonds

7.3.1 Inscriptions

Le Cédant déclare :

- que le fonds cédé est grevé de l'inscription suivante :

Inscription du 22 février 2018 numéro 34

Montant de la créance : 315.600,00 EUR

Fonds de : Restauration avec alcool

Acte : Acte sous-seing privé

En date du : 09-02-2018

Au profit de : BANQUE CIC SUD OUEST – 20 QUAI DES CHARTRONS BORDEAUX 33000 France

Election de domicile : CIC SALON PELLETAN

- que le fonds n'est grevé d'aucun droit de préemption contractuel ou de préférence au profit de quiconque, que la présente cession n'est assujettie à aucune obligation d'agrément de nature à vicier la présente convention et ses suites et à affecter la jouissance paisible du fonds cédé par le Cessionnaire.

7.3.2 Chiffre d'affaires

Le Cédant déclare :

- que sa comptabilité est tenue par le cabinet AUGEFI MONTPELLIER sis 179 rue du Rajol à MAUGUIO (34130),
- que le montant du chiffre d'affaires H.T. et des résultats d'exploitation des trois exercices comptables, précédant celui de la signature des présentes s'est élevé à :

Exercice	CA HT	Résultat d'exploitation
01/01/2022 – 31/12/2022	894.988 €	(17.852 €)
01/01/2023 – 31/12/2023	987.301 €	94.561 €
01/01/2024 – 31/12/2024	887.172 €	84.873 €

Est demeuré annexé aux présentes un document établi par cabinet AUGEFI MONTPELLIER présentant le chiffre d'affaires réalisé depuis l'ouverture de l'exercice comptable en cours jusqu'au mois précédant celui de la cession (Annexe 7.3.2).

L'article L 141-2 du Code de commerce énonce : « *Au jour de la cession, le vendeur et l'acquéreur visent un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente.* ».

Le Cessionnaire déclare dispenser expressément le rédacteur des présentes de l'énonciation précise (mensuelle) et exacte des résultats pour la période en cours, déclarant se contenter des renseignements qui précèdent et s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du Fonds cédé, et ainsi renoncer dès à présent à toutes réclamations de ce chef envers le Cédant. Les Parties déclarent décharger le rédacteur des présentes de toute responsabilité à ce sujet à leur égard.

- que le Fonds de Commerce est ouvert, savoir :
du lundi au dimanche de 12 heures à 14 heures et de 19 heures à 22 heures,
Fermeture pour congés annuels : néant

Le Cédant s'engage à mettre les livres de comptabilité qu'il a tenus depuis son début d'activité 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.

Le Cessionnaire déclare s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds cédé.

Il est précisé que le chiffre d'affaires a pu connaître, depuis le mois de mars 2020, des variations (par rapport au chiffre d'affaires habituel du Fonds sur cette période) du fait de l'épidémie de covid-19 et de l'état d'urgence sanitaire sur tout ou partie du territoire applicable avec la loi d'urgence n°2020-290 du 23 mars 2020 et le décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 prorogé à plusieurs reprises jusqu'au 15 novembre 2021 par la loi relative à la gestion de la crise sanitaire parue au *Journal officiel* le 6 août 2021.

À cet égard, il est entendu que chaque partie affirme avoir consenti au présent contrat en considération des déclarations de l'autre partie relatives aux mobiles de son engagement et que l'augmentation ou la baisse provisoire du chiffre d'affaires généré par les conséquences liées à l'épidémie de covid-19 ne saurait constituer un fait lui permettant de remettre en cause la volonté qui a été la sienne de contracter aux présentes.

Le Cédant déclare que, dans le respect des règles édictées dans le cadre de la loi d'urgence susmentionnée, il a exploité son fonds de commerce en personne raisonnable.

7.3.3 Sur l'état du matériel et du mobilier

Le Cédant déclare qu'aucun des éléments composant le matériel et le mobilier du fonds de commerce dont il s'agit ne lui a été prêté ou loué, déposé par un tiers à titre onéreux ou à titre gracieux. Le matériel et le mobilier, attachés au fonds tels que repris dans la liste annexée aux présentes existent physiquement. Ils sont en état d'usure normal compte tenu de leur ancienneté et ont été entretenus.

Le matériel et le mobilier seront repris par le Cessionnaire dans l'état où le tout se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du prix ni même aucune réparation ou révision

7.3.4 Sur l'état des installations

Toutes les installations dudit fonds, notamment les réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, ainsi que l'installation téléphonique fonctionnent. Elles répondent toutes aux normes d'hygiène, de sécurité et de salubrité actuellement en vigueur. Aucune demande quelconque de mise en conformité de ces installations ou de travaux n'a été adressée au soussigné de première part par quelque autorité compétente ou organisme compétent, privé ou public.

7.4 Personnel salarié

7.4.1 Dans le cadre des dispositions des articles L.1224-1, et L.1224-2 du Code du Travail, le Cédant déclare que sont rattachés au fonds des contrats de travail suivants :

- Madame **Célia BELAGROUZ**, domiciliée à Port de Bouc (13110) 7 rue Pierre Céladon, en vertu d'un contrat de travail à **durée indéterminée**, pour **52 heures par mois**, en qualité d'**employé de restauration**, niveau 1, échelon 2, entrée dans l'entreprise le 2 avril 2023, moyennant une rémunération mensuelle brute de base (hors prime, hors avantage en nature, hors compléments et hors majorations : dimanche, férié, heures supplémentaires et autres) de 628,16 euros pour 52 heures.
- Madame **Patricia FALZON**, domiciliée à Port de Bouc (13110) les Amarantes, en vertu d'un contrat de travail à **durée indéterminée**, pour **43,33 heures par mois**, en qualité d'**employé de cuisine**, niveau 1, échelon 2, entrée dans l'entreprise le 16 septembre 2018, moyennant une rémunération mensuelle brute de base (hors prime, hors avantage en nature, hors compléments et hors majorations : dimanche, férié, heures supplémentaires et autres) de 523,43 euros pour 43,33 heures.
- Madame **Amayan FAUDEMÉR**, domiciliée à Istres (13800) 3 allée du Cerfeuille, en vertu d'un contrat de travail à **durée indéterminée**, pour **86,66 heures par mois**, en qualité d'**employé polyvalente**, niveau 1, échelon 2, entrée dans l'entreprise le 1^{er} novembre 2023, moyennant une rémunération mensuelle brute de base (hors prime, hors avantage en nature, hors compléments et hors majorations : dimanche, férié, heures supplémentaires et autres) de 1.046,85 euros pour 86,66 heures.
- Monsieur **Julien FAUDON**, domicilié à Martigues (13500) 3 allée Nicephore Niepce, en vertu d'un contrat de travail à **durée indéterminée**, pour **151,67 heures par mois**, en qualité d'**employé polyvalent de restauration**, niveau 1, échelon 2, entré dans l'entreprise le 1^{er} septembre 2023, moyennant une rémunération mensuelle brute de base (hors prime, hors avantage en nature, hors compléments et hors majorations : dimanche, férié, heures supplémentaires et autres) de 1.832,17 euros pour 151,67 heures.

- Monsieur **Thierry PELTIER**, domicilié à Istres (13800) Appartement 31 Résidence les Hemicycles Promenade Bernard de Ventodour, en vertu d'un contrat de travail à **durée indéterminée**, pour **43,33 heures par mois**, en qualité d'**employé polyvalent**, niveau 1, échelon 2, entré dans l'entreprise le 27 mai 2024, moyennant une rémunération mensuelle brute de base (hors prime, hors avantage en nature, hors compléments et hors majorations : dimanche, férié, heures supplémentaires et autres) de 523,43 euros pour 43,33 heures.
- Monsieur **Nicolas VILCOT**, domicilié à Martigues (13500) 7 esplanade des Belges, en vertu d'un contrat de travail à **durée indéterminée**, pour **130,00 heures par mois**, en qualité de **chef cuisine**, niveau 1, échelon 2, entré dans l'entreprise le 1^{er} décembre 2023, moyennant une rémunération mensuelle brute de base (hors prime, hors avantage en nature, hors compléments et hors majorations : dimanche, férié, heures supplémentaires et autres) de 1.570,40 euros pour 130 heures.
- Monsieur **Mathias ZOUIN**, domicilié à Saint-Mitre-les-Remparts (13920) 14 rue Lou Calen, en vertu d'un contrat de travail à **durée indéterminée**, pour **130,00 heures par mois**, en qualité d'**employé de restauration**, niveau 1, échelon 2, entrée dans l'entreprise le 15 août 2025, moyennant une rémunération mensuelle brute de base (hors prime, hors avantage en nature, hors compléments et hors majorations : dimanche, férié, heures supplémentaires et autres) de 1.570,40 euros pour 130 heures
- Madame **Amélia TOKOTUU**, domiciliée à Saint-Mitre-les-Remparts (13920) 32 rue des Varennes, en vertu d'un contrat de travail à **durée indéterminée**, pour **43,33 heures par mois**, en qualité d'**employé de restauration**, niveau 1, échelon 2, entrée dans l'entreprise le 1^{er} septembre 2025, moyennant une rémunération mensuelle brute de base (hors prime, hors avantage en nature, hors compléments et hors majorations : dimanche, férié, heures supplémentaires et autres) de 523,43 euros pour 43,33 heures.

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 précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés par le Cessionnaire en vertu des dispositions du Code du travail seront mises à la charge du Cédant, ainsi que de dernier s'y oblige.

A toutes fins utiles, le Cédant déclare que Madame Jessica MEIMOUN, ancienne salariée attachée au Fonds cédé et actuellement en congés maternité, a par avenant, signé en date du 20 juillet 2025 (entrée en vigueur le 1^{er} août 2025), été conventionnellement détachée du Fonds cédé, et sera affectée à un poste ou des missions au sein de la société O'BUFFET VILLAGE. Madame Jessica MEIMOUN ne fait donc plus partie de l'effectif salarié attaché au Fonds cédé à ce jour.

Ainsi, le Cédant fera son affaire personnelle des éventuelles conséquences liées à la régularisation de cet avenant et supportera seul tous les coûts et indemnités y afférents et des indemnités qui en découleraient de sorte que le Cessionnaire ne puisse être inquiété à quelque titre que ce soit.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que Madame Lola WOJAK, ancienne salariée attachée au fonds cédé, a bénéficié d'une rupture conventionnelle de son contrat de travail à durée indéterminée. Également, Madame Claudia JAQUIER MARQUIS a démissionné au 30 juin 2025. Encore, Monsieur Amdillah Ali BADAoui et Monsieur Jeremy COLNOT, anciens salariés attachés au Fonds cédé ont démissionné respectivement au 30 septembre 2025 et au 17 octobre 2025.

Ainsi, le Cédant fera son affaire personnelle des éventuelles conséquences liées à cette rupture conventionnelle et à ces démissions de sorte que le Cessionnaire ne puisse être inquiété à quelque titre que ce soit.

D'ores et déjà, ont été annexés à la Convention de cession sous conditions suspensives ou transmis postérieurement : la copie des contrats de travail et avenants du personnel salarié ainsi que les bulletins de salaire de mars 2025, sauf pour Monsieur Mathias ZOUIN, pour lequel il a été transmis le bulletin de salaire du mois d'août 2025 et pour Madame Amélia TOKOTUU, pour lequel il a été transmis le bulletin de salaire du mois de septembre 2025.

Le Cédant déclare également qu'il n'existe actuellement aucune cession de salaires, aucune mesure de paiement directe de pensions alimentaires et aucune procédure de saisie – attribution sur salaires à l'encontre de ses employés et qu'en conséquence le paiement direct des salaires à chacun des employés est parfaitement libératoire. Il déclare également qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense.

Le Cessionnaire prend à sa charge toutes les obligations résultant des contrats de travail verbaux ou écrits en vigueur lors de l'entrée en jouissance et concernant le personnel affecté à l'exploitation dudit fonds dans les conditions prévues à l'article L.1224-1 et L.1224-2 du Code du travail.

Il supporte ainsi la charge des congés payés dus au personnel pour la période comprise entre la date de leur entrée en jouissance et le 31 mai suivant.

Le Cédant remboursera, au plus tard trente (30) jours après la réitération de la cession, au Cessionnaire la charge des congés payés acquis par les salariés et de tous avantages individuels acquis au personnel avant la date d'entrée en jouissance.

Le Cessionnaire supportera également les indemnités d'ancienneté et autres droits acquis qui pourraient être dus aux salariés du fonds de commerce qui viendraient à le quitter ou qu'il licencierait, après la prise de possession du fonds, ainsi que les autres sommes pouvant leur être dues en application de l'article L.1224-1 du Code du travail précité et autres textes subséquents.

Dans le cas où, en application de cet article, il serait demandé au Cessionnaire d'exécuter des obligations qui incombent au Cédant, le Cessionnaire sera tenu d'informer ce dernier avant tout arrêté de compte. En cas de litige avec un membre du personnel pour l'arrêté de ce compte, le Cessionnaire et le Cédant désigneront, ainsi qu'ils s'y obligent, un mandataire commun avec mission de défendre leurs intérêts.

En outre, le Cédant déclare :

- appliquer la convention collective attachée à la profession sans avantages particuliers, et ne pas avoir de litiges en cours avec l'inspection du travail ;
- 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.

Le Cédant déclare que les conditions de travail applicables à ces employés résultent, outre des dispositions légales en vigueur, des contrats de travail et de la convention collective nationale des Hôtels, cafés, restaurants (HCR) du 30 avril 1997 étendue par arrêté du 3 décembre 1997- code NAF : 56.10A.

Le Cédant déclare qu'il n'a été passé aucun contrat écrit encore en cours de validité, ni conclu aucun accord verbal également en cours de validité, avec le personnel employé dans l'établissement, dont les termes seraient exceptionnels par rapport à ceux couramment pratiqués dans la branche professionnelle de la restauration.

7.4.2 Information des salariés – offre de reprise

Il est précisé que l'obligation d'information des salariés s'impose en cas de projet de cession du fonds de commerce.

Cette obligation d'information a pour but de permettre aux salariés de déposer une offre de rachat dans les deux mois à compter de la notification de l'information. Les salariés disposent d'un délai de deux mois pour présenter une offre de rachat sauf renonciation expresse à présenter une offre de rachat.

Le Cédant a informé son personnel du projet de cession et ce conformément aux dispositions de la loi numéro 2014-856 du 31 juillet 2014.

7.5 Contrats de fourniture

Le Cessionnaire déclare ne reprendre aucun contrat d'exploitation.

En conséquence, le Cédant fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats d'exploitation contractés par lui, de manière que le Cessionnaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. En cas de résiliation, le Cédant supportera, seul, les indemnités qui pourraient être dues de ce faite.

Toutefois, le Cessionnaire procédera à la reprise de l'ensemble des contrats relatifs aux locaux (eau, électricité, gaz).

Le Cédant déclare n'avoir passé aucune commande ou marché méritant description ni souscrit aucun contrat d'exclusivité, de publicité ou de fourniture ou de crédit-bail pouvant être actuellement en cours.

Dispense est faite par le Cessionnaire au Rédacteur des présentes de relater les dispositions des contrats relatifs aux locaux, ainsi que de leurs éventuels avenants, ledit Cessionnaire déclarant s'y soumettre sans recours contre quiconque.

Le transfert des contrats ci-dessus déclarés repris par le Cessionnaire s'analyse en une cession de dette telle que prévue à l'article 1327 du code civil, nécessitant l'accord des prestataires de service concernés, qualifiés de tiers au présent contrat.

Le Cédant et le Cessionnaire solliciteront donc conjointement le transfert de ces contrats au profit du Cessionnaire afin de rendre les transferts opposables aux sociétés prestataires de service.

L'accord de la société créancière au contrat déclaré transféré, emportera libération intégrale et définitive du Cédant à compter de la date de transfert de propriété du fonds de commerce en application de l'article 1327-2 du code civil.

Si l'accord est obtenu, le Cessionnaire s'engage à reprendre lesdits contrats.

Si le Cessionnaire n'obtenait pas l'accord exprès de l'une quelconque des sociétés concernées, il s'engage à acquitter, à compter de la date du transfert de propriété du fonds cédé, le montant des loyers et/ou échéances prévus aux contrats transférés aux lieu et place du Cédant, sous réserve que les prestations concernées par le ou les contrats concernés bénéficient au restaurant, à la condition expresse que le Cédant fournisse un document comptable permettant la prise en compte de cette charge dans la comptabilité du Cessionnaire.

Le coût éventuel des transferts des contrats listés et déclarés transférés dans le présent acte sera supporté pour moitié par le Cédant et le Cessionnaire.

Le Cédant déclare n'avoir pas à ce jour de litiges avec les différents prestataires pouvant remettre en cause tant l'existence des contrats que leur économie.

Dans la mesure où le Cessionnaire reprendrait lesdits contrats, si un dépôt de garantie a été versé par le Cédant dans le cadre de l'exécution desdits contrats, le Cessionnaire s'engage à le (les) lui rembourser.

Les parties conviennent de faire établir par leurs experts comptables respectifs les décomptes, prorata-temporis au jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire de toutes charges d'exploitation relatives aux contrats susvisés attachés au fonds ainsi que, notamment, les 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.

Pour ces contrats, le Cédant déclare qu'il n'y a aucune commande, devis client, dépôt client de pièce et/ou de matériel en cours, et qui serait à la charge du Cessionnaire.

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

7.6 Licence

Préalablement à ce qui suit, il est exposé que l'article 504 du Code général des impôts impose aux débits de boissons la rédaction d'un bail par acte authentique.

En outre, le propriétaire des locaux est présumé être propriétaire des boissons qui y sont entreposées et en supporte donc la responsabilité en cas de recel de boissons frauduleux ou de boissons non déclarées ou interdites, seul le bail commercial authentique permettant d'écarter sa responsabilité.

Tout manquement peut engendrer l'application des sanctions fiscales définies à l'article 1791 du Code général des impôts, ce dont le Cessionnaire déclare avoir été parfaitement informé.

Le Cédant déclare :

- Que la licence du débit de boissons est de libre disposition entre ses mains.
- Qu'il s'est toujours conformé aux dispositions réglementaires et aux injonctions administratives ayant trait au commerce de débit de boissons, à l'exception de ce qui précède concernant la forme du bail commercial.
- Qu'il n'a jamais fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'a pas été ni n'est actuellement, sous le coup de poursuites ou condamnations, injonctions ou procès-verbaux émanant des autorités administratives ou judiciaires et pouvant entraîner la fermeture temporaire ou définitive du Fonds présentement cédé.
- Qu'il n'a jamais cessé pendant plus de trois ans d'exploiter le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le Fonds, et qu'il n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

De son côté, le Cessionnaire déclare ne pas se trouver dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi pour l'acquisition d'une telle licence.

Les formalités obligatoires relatives au transfert sont les suivantes :

- Déclaration de mutation du débit de boissons à la Mairie ou du Commissariat de Police : le Cessionnaire doit, quinze jours au moins avant l'ouverture du débit de boissons, effectuer cette déclaration à la Mairie ou au Commissariat de Police du lieu où se trouve le débit de boissons, en vertu d'une délégation auprès de la Préfecture.

- Déclaration de transfert à la Régie : le Cédant doit souscrire une déclaration de cessation d'activité.

Le Cessionnaire déclare avoir été informé des dispositions des articles L 3332-1-1 et R 3332-7 du Code de la santé publique ci-après littéralement rapportées :

Article L3332-1-1 :

« Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant ".

Toute personne visée à l'article L. 3331-4 doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à la vente à emporter de boissons alcooliques entre 22 heures et 8 heures.

A l'issue de cette formation, les personnes visées à l'alinéa précédent doivent avoir une connaissance notamment des dispositions du présent code relatives à la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique mais aussi de la législation sur les stupéfiants, la revente de tabac, la lutte contre le bruit, les faits susceptibles d'entraîner une fermeture administrative, les principes généraux de la responsabilité civile et pénale des personnes physiques et des personnes morales et la lutte contre la discrimination.

Toutefois, pour les personnes mentionnées à l'article L. 324-4 du code du tourisme, la formation prévue au présent article est adaptée aux conditions spécifiques de l'activité de ces personnes.

Tout organisme de formation établi sur le territoire national qui dispense les formations visées aux alinéas précédents doit être agréé par arrêté de l'autorité administrative.

Les organismes de formation légalement établis dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen souhaitant dispenser ces formations à titre temporaire et occasionnel sur le territoire national sont présumés détenir cet agrément dès lors que le programme de la formation qu'ils dispensent est conforme au présent article.

Cette formation est obligatoire.

Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix années. A l'issue de cette période, la participation à une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité du permis d'exploitation pour une nouvelle période de dix années.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat. ».

Article R3332-7 :

I.-Le programme de la formation mentionnée au premier alinéa de l'article L. 3332-1-1 pour la délivrance d'un permis d'exploitation est constitué d'enseignements d'une durée minimale de vingt heures réparties sur au moins trois jours. Ces enseignements ne comportent aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur de boissons alcooliques ou de produits du tabac.

Par dérogation au premier alinéa, si l'intéressé justifie, à la date de l'ouverture, de la mutation, de la translation ou du transfert d'une expérience professionnelle de dix ans en qualité d'exploitant, la formation est d'une durée minimale de six heures.

La formation dispensée pour la mise à jour des connaissances prévue au huitième alinéa de l'article L. 3332-1-1 en vue du renouvellement du permis d'exploitation est d'une durée minimale de six heures.

Ces formations comportent une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables aux débits de boissons à consommer sur place et aux restaurants, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises. Le programme et l'organisation de ces formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.

II.-Le programme des formations initiales et de mise à jour des connaissances mentionnées aux deuxième et huitième alinéas de l'article L. 3332-1-1 est constitué d'enseignements d'une durée de sept heures effectuée en une journée. Ces enseignements ne doivent comporter aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur des boissons alcooliques et des produits du tabac. Ce programme comporte une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables au commerce de détail, à la vente à emporter et à la vente à distance, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises. Le programme et l'organisation des formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur. »

7.7 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 Cédant déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

7.8 Gros matériel

Le Cédant déclare entretenir régulièrement le matériel et s'engage à garantir le parfait fonctionnement du système d'extraction à la date de la cession.

7.9 Installations électriques – Eclairage de sécurité

Le Cédant déclare qu'un contrôle des installations électriques a été effectué, en juin 2025 par la société MONDIALFEU.

Une copie du registre des vérifications intéressant l'éclairage de sécurité est demeurée annexée à la Convention de cession sous condition suspensives.

Le Cédant a remis ce jour au Cessionnaire une copie du registre des vérifications intéressant les installations électriques (Annexe 7.9 (i)).

Le Cédant déclare avoir effectué les travaux de remise en conformité concernant les éléments non satisfaisants (Annexe 7.9 (ii)).

Dans l'éventualité où il apparaîtrait encore une ou plusieurs non-conformités visées par les rapports demeurés annexés aux présentes, le Cédant s'engage à supporter les coûts de l'éventuelle mise aux normes, ce qu'il reconnaît et accepte expressément.

7.10 Extincteurs – Sécurité incendie

Le Cédant déclare que la vérification des extincteurs a été faite de manière régulière et pour la dernière fois en juin 2024 par la société MONDIALFEU. Le contrôle des extincteurs a été réalisé et reporté sur le registre de sécurité dont une copie est demeurée annexée à la Convention de cession sous condition suspensives.

La vérification des installations de Système de Sécurité Incendie a été faite de manière régulière et pour la dernière fois en juin 2025 par la société MONDIALFEU. Une copie du registre attaché à ces vérifications demeure annexée à la Convention de cession sous condition suspensives.

7.11 Travaux de nettoyage et de dégraissage

Le Cédant déclare que le nettoyage, le dégraissage du réseau d'extraction des buées grasses de la cuisine a été faite pour la dernière fois le 4 janvier 2024 par la société PROSUD HOTTES & NUISIBLES.

Une copie du certificat de conformité est demeurée annexée à la Convention de cession sous condition suspensives.

7.12 – Dératisation et désinsectisation

Le Cédant déclare que la dératisation et la désinsectisation a été faite pour la dernière fois le 22 août 2024 par la société PROSUD HOTTES & NUISIBLES. Une copie du bordereau d'intervention est demeurée annexée à la Convention de cession sous condition suspensives.

ARTICLE 8 – PRIX

8.1 Ventilation du prix principal

La présente cession sous conditions suspensives est consentie et acceptée moyennant le prix principal, ferme et définitif de **QUATRE CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (475.000,00€)** réparti comme suit :

- aux éléments incorporels pour trois cent cinquante-cinq mille euros (355.000,00 €),
- au matériel, agencement, éléments corporels pour cent vingt mille euros (120.000,00 €).

Il est expressément stipulé que cette ventilation du prix n'est faite que pour satisfaire aux dispositions de l'article L 141-5 du Code de Commerce ; elle ne pourra être invoquée contre l'une ou l'autre des Parties, nonobstant les évaluations qui pourraient être faites ou résultant d'expertise quelconque, le montant du prix représentant dans l'esprit des Parties la valeur intrinsèque du Fonds de commerce cédé dans son universalité.

8.2 Paiement du prix et modalités de financement

Ce prix est payé comptant au jour de la signature des présentes par le Cessionnaire au Cédant, au moyen d'un virement établi comme il sera expliqué ci-après au paragraphe « PUBLICITÉ - SÉQUESTRE - OPPOSITIONS ».

Le Cessionnaire déclare régler le montant susvisé :

- Au moyen d'un emprunt bancaire d'un montant de 325.000,00 euros souscrit auprès de la banque Crédit Agricole Alpes Provence.
- Au moyen de ses fonds propres pour le surplus.

Le Cédant reconnaît que le paiement du prix comptant est intervenu en totalité sur le compte CARPA géré par le séquestre comme indiqué ci-après.

Il consent bonne et valable quittance au Cessionnaire du paiement du prix dans sa totalité.

8.3 Prix et paiement des marchandises

Le prix principal ci-dessus fixé ne comprend pas celui des marchandises.

Le prix des marchandises fera l'objet d'un inventaire contradictoire au jour de l'entrée en jouissance, sa valeur hors taxes ne pouvant excéder **QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €)**.

Il est précisé que le stock de marchandises repris devra être en adéquation avec le fonctionnement du Fonds de commerce cédé. A ce titre, le Cédant déclare et s'engage à gérer son stock de marchandises à l'image d'un commerçant diligent et avisé.

Le paiement des marchandises sera effectué en quatre (4) échéances mensuelles égales et successives, pour sa valeur hors taxe, sans intérêt, la première à un mois de la cession.

ARTICLE 9 – PUBLICITE – SEQUESTRE – BLOCAGE DU PRIX - OPPOSITION

9.1 Publicité

La présente cession sera publiée conformément aux prescriptions légales.

9.2 Séquestre

Les soussignés sont convenus de désigner Maître Axel NAKACHE, avocat au Barreau de Marseille dont le cabinet est sis 14 rue Edmond Rostand – 13006 MARSEILLE, en qualité de tiers séquestre du prix de cession du fonds cédé.

Maître Axel NAKACHE, avocat au Barreau de Marseille dont le cabinet est sis 14 rue Edmond Rostand – 13006 MARSEILLE, est titulaire d'un compte individuel auprès de la CARPA de MARSEILLE, laquelle dispose d'un sous-compte ouvert auprès de la banque SG SMC, sur lequel il procède aux opérations de séquestre.

Le prix de la présente cession ne pourra être versé au Cédant, hors la présence et sans le concours du Cessionnaire que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition de solidarité fiscale et d'éventuelle surenchère et aussi sur justificatif par le Cédant :

- 1 - de la radiation des inscriptions qui pourraient grever le fonds ;
- 2 - de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- 3 - du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité.

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

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

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 Cédant, 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.

Le séquestre sera déchargé de sa mission :

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

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

Les honoraires de séquestre sont à la charge exclusive du Cédant. Ils sont fixés à la somme forfaitaire de DEUX MILLE EUROS (2.000 €) hors taxes, soit un montant de DEUX MILLE QUATRE CENTES EUROS (2.400€) toutes taxes comprises.

9.3 Blocage du prix

Le prix est bloqué durant toute la période d'opposition des tiers et de solidarité fiscale.

9.3.1 Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

Formalités	Délais
- Publication dans un journal 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.

9.3.2 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 Cédant 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 Cédant le prix de cession 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 Cédant, le Cessionnaire est responsable de l'impôt sur les sociétés et de la taxe d'apprentissage, restant dus par le Cédant, 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 ».

Formalités	Délais
- Publication dans un journal 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 journal 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 journal d'annonces légales. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale.
Nota : 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 journal 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 journal d'annonces légales ; - au dernier jour du mois qui précède la vente, le Cédant est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement.	

Pour la réception des oppositions, domicile est élu au siège du fonds pour la validité et pour la correspondance, au cabinet de Maître Axel NAKACHE, avocat au Barreau de Marseille, sis 14 rue Edmond Rostand – 13006 MARSEILLE.

Le Cessionnaire s'engage, en cas de réception d'une ou plusieurs oppositions au Fonds cédé, à faire ses meilleurs efforts pour transmettre lesdites oppositions, par voie numérique et/ou par voie postale, à Maître Axel NAKACHE, avocat au Barreau de Marseille, sis 14 rue Edmond Rostand – 13006 MARSEILLE, ès-qualités de Séquestre.

ARTICLE 10 – DECLARATIONS

Le Cédant garantit les présentes dans les conditions prévues par les articles 1641 et suivants du Code Civil. En outre, les Parties, chacune pour ce qui la concerne, certifient l'exactitude des déclarations qui vont suivre.

10.1 Déclarations et engagements du Cédant

Le Cédant déclare :

- être régulièrement constitué, exister valablement au regard de la loi française et être régulièrement immatriculé auprès du registre du commerce et des sociétés,
- ne pas faire l'objet d'une procédure de liquidation et n'être pas en état de cessation des paiements,
- n'être et n'avoir jamais été l'objet de poursuites de quelque nature que ce soit concernant l'exploitation du fonds vendu et susceptible d'entraver d'une manière ou d'une autre l'exploitation par l'Acquéreur ainsi que la jouissance paisible à laquelle il est en droit de prétendre,
- n'être frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de se dessaisir librement du fonds vendu et qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction à la libre disposition dudit fonds, notamment par suite de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.

10.2 Déclarations et engagements du Cessionnaire

De son côté, le Cessionnaire déclare :

- être régulièrement constitué, exister valablement au regard de la loi française et être immatriculé auprès du Registre du Commerce et des Sociétés,
- ne pas faire l'objet d'une procédure de liquidation ou redressement judiciaire et n'être pas en état de cessation des paiements,
- avoir apprécié le matériel, le mobilier, les installations et les aménagements du fonds de commerce sus-désigné, et accepter de les prendre en l'état,
- qu'il connaît les conditions d'exploitation du fonds,
- ne pas être l'objet et ne pas avoir été l'objet au cours des trois dernières années d'aucune interdiction ou sanction bancaire,
- qu'il s'engage à se conformer à tous les règlements, arrêtés, lois et ordonnances administratives s'appliquant au commerce cédé,
- continuer les assurances concernant le Fonds cédé, sauf à les résilier sans frais ou indemnité pour le Cédant, pour en souscrire de nouvelles,
- reprendre, conformément aux articles L.1224-1 et L.1224-2 du Code de Travail les contrats de travail du personnel attaché au fonds,
- satisfaire aux obligations de toutes sortes, liées à l'exploitation du fonds,

- rembourser au Cédant, au plus tard le jour de l'entrée en jouissance, les divers dépôts de garantie, ainsi que les proratas de frais payés d'avance, sous déduction de ceux courus au même jour (y compris la contribution économique territoriale au prorata temporis),
- prendre à l'acte de cession, l'engagement de soumettre à la T.V.A. les cessions ultérieures des biens mobiliers d'investissement qui lui sont transmis.

10.3 Déclarations communes

10.3.1 Exactitude du prix

Le Cédant et le Cessionnaire affirment que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Les Parties reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration et affirment que le présent contrat n'est modifié par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

10.3.2 Equilibre du contrat

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes. Les Parties ont d'un commun accord veillé à écarter tout déséquilibre significatif, tel que visé à l'article 1171 du Code civil, pouvant exister entre les droits et obligations de chacun.

10.3.3 Informations contractuelles

Il résulte de l'article 1112-1 du Code Civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties. Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie. Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir. Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le rédacteur des présentes, le Cédant et le Cessionnaire déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

10.3.4 Rédaction

Les parties soussignées déclarent avoir été parfaitement informées de l'article 7 du Décret n°2005-790 du 12 juillet 2005 organisant la profession d'Avocat :

« L'avocat ne peut être ni le conseil ni le représentant ou le défenseur de plus d'un client dans une même affaire s'il y a conflit entre les intérêts de ses clients ou, sauf accord des parties, s'il existe un risque sérieux d'un tel conflit. »

La présente convention a été rédigée par le cabinet GOMOND AVOCATS D'AFFAIRES, Société d'exercice libéral inscrite au barreau de Rouen, représentée par Maître Franck GOMOND avocat associé (conseil du Cessionnaire), en collaboration avec Maître Axel NAKACHE, avocat au Barreau de Marseille dont le cabinet est sis 14 rue Edmond Rostand – 13006 MARSEILLE (conseil du Cédant).

Chacune des Parties fera son affaire personnelle du paiement des honoraires de son conseil.

Droits d'enregistrements et conseil

Tous les frais, droits d'enregistrements, débours, et honoraires des présentes sont à la charge exclusive du Cessionnaire qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 11 – FISCALITE

11.1 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							475000
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
84000	2	1680	0,6	504	0,4	336	2520
93000	0,6	558	1,4	1302	1	930	2790
275000	2,6	7150	1,4	3850	1	2750	13750
TOTAL	9388		5656		4016		19060

11.2 Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.)

Le Cédant garantit les présentes dans les conditions prévues par les articles 1641 et suivants du Code Civil. En outre, les parties, chacune pour ce qui la concerne, certifient l'exactitude des déclarations qui vont suivre.

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

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code Général des Impôts, les parties demandent que la partie du prix représentée par des biens mobiliers d'investissement et les marchandises soit dispensée de la taxation à la taxe sur la valeur ajoutée.

A cet égard, le Cessionnaire, qui déclare ne pas opter pour le régime de la micro-entreprise, prend l'engagement de soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée les cessions ultérieures et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 207 et suivants de l'annexe II du Code général des impôts, qui auraient été exigibles si le Cédant avait continué à utiliser ces biens.

11.3 Plus-value

Le Cédant déclare qu'il a été informé par son expert-comptable des incidences fiscales que la cession du fonds de commerce entraînera, notamment au titre des plus-values.

En conséquence, le Cédant décharge le rédacteur des présentes de toute responsabilité à ce sujet.

ARTICLE 12 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION ET ELECTION DE DOMICILE

En cas de contestations au sujet des présentes et/ou de leurs suites, attribution de juridiction est faite aux juridictions du ressort de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence.

Pour l'exécution des présentes, la réception des oppositions, ainsi que les inscriptions à prendre auprès du Greffe du tribunal de commerce, les soussignés font élection de domicile dans les locaux où est exploité le fonds.

ARTICLE 13 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Le cabinet Gomond Avocats d'Affaires met en œuvre des traitements de données à caractère personnel.

Les traitements de données à caractère personnel mis en œuvre ont pour base juridique :

- l'exécution de mesures précontractuelles ou contractuelles, lorsque les finalités poursuivies sont les suivantes :
 - la production, la gestion, le suivi des dossiers de ses clients ;
 - le recouvrement des honoraires et frais.
- l'intérêt légitime poursuivi par le cabinet, lorsque les finalités poursuivies sont les suivantes :
 - la prospection ;
 - la gestion de la relation avec ses clients ou ses prospects ;
 - l'organisation, l'inscription et l'invitation aux événements du cabinet.
- le respect d'obligations légales et réglementaires, lorsque les finalités poursuivies sont les suivantes :
 - la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption ;
 - la facturation et la compatibilité.

Le cabinet Gomond ne conserve les données que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

A cet égard, il est précisé que les données des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles, augmentée de trois (3) ans, à des fins d'animation et de prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription. Elles sont conservées cinq (5) ans après la fin des relations avec le cabinet Gomond, en matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme. Elles sont conservées dix (10) ans, à compter de la clôture de l'exercice comptable, en matière de comptabilité. Les données des prospects sont conservées trois (3) ans si aucune participation ou inscription aux événements du cabinet.

Les données traitées sont destinées aux différents services habilités du cabinet.

Dans les conditions définies par la Loi Informatique et Libertés et le Règlement européen sur la Protection des Données, les personnes physiques disposent d'un droit d'accès aux données les concernant, de rectification, d'interrogation, de limitation, de portabilité et d'effacement.

Les personnes concernées par les traitements mis en œuvre disposent également d'un droit de s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à leur situation particulière, à un traitement des données à caractère personnel ayant comme base juridique l'intérêt légitime du cabinet Gomond ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection commerciale.

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus par courrier électronique à l'adresse suivante : contact@gomondavocats.com ou par courrier postal à l'adresse suivante : 20 rue Verte à Rouen (76000), accompagné de la photocopie d'un titre d'identité comportant leur signature.

ARTICLE 14 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les *Parties* ont accepté expressément de signer les présentes par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1367 et suivants du Code civil, par le biais du service Yousign, et déclarent en conséquence que la version électronique des présentes constitue l'original du document et est parfaitement valable et opposable entre elles.

Les *Parties* acceptent que l'utilisation du procédé de signature électronique Yousign implique qu'elles communiquent chacune, à l'organisateur de la signature électronique seulement, un numéro de téléphone et une adresse mail.

Les *Parties* déclarent que le présent acte sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil, et pourra valablement leur être opposée.

Chacune des *Parties* reconnaît que la solution de signature électronique offerte par Yousign (reconnue par l'Agence Nationale de la Sécurité des Systèmes d'Information) et agréée par les *Parties* correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et le présent acte.

Les *Parties* s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité, ou la force probante du présent acte signé sous forme électronique.

Les certificats de la chaîne de certification étant disponibles à l'adresse suivante <https://yousign.fr/fr/public/document>.





ARTICLE 15 – ANNEXES

Les Annexes dont la liste figure ci-après et auxquelles il est fait référence dans la Convention forment un tout indivisible avec elle et ce, nonobstant le fait que les Annexes aient été signées électroniquement.

Liste des Annexes :

- **Annexe A (i)** : Certificat d'urbanisme
- **Annexe A (ii)** : Etat des privilèges et nantissements
- **Annexe A (iii)** : Accord du bailleur
- **Annexe A (iv)** : Attestation de financement
- **Annexe 2** : Liste du matériel et du mobilier
- **Annexe 4.1** : Quittance de loyer d'octobre 2025
- **Annexe 7.3.2** : Attestation de chiffre d'affaires
- **Annexe 7.9 (i)** : Registre des vérifications
- **Annexe 7.9 (ii)** : Courrier de remise en état du Cédant

Signé électroniquement.

Le Cédant La société O'BUFFET VILLAGE <i>Représentée par Monsieur Hervé MEIMOUN</i>	<i>Hervé MEIMOUN</i> ✓ Certified by  yousign 17/10/2025
Le Cessionnaire La société JBM <i>Représentée par Monsieur Benjamin MOULIN</i>	<i>Benjamin MOULIN</i> ✓ Certified by  yousign 17/10/2025
Monsieur Hervé MEIMOUN	<i>Hervé MEIMOUN</i> ✓ Certified by  yousign 17/10/2025
Monsieur Jérémy MEIMOUN	<i>Jeremy MEIMOUN</i> ✓ Certified by  yousign 17/10/2025
Le Séquestre Maître Axel NAKACHE	

LISTE DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES CEDEES RESTAURANT O'BUFFET VILLAGE

	ELEMENT	QUANTITE
MATERIELS	1 TABLE REFRIGEREE	1
	2 TIROIR A MARCS	1
	3 TABLE REFRIGEREE 1	1
	4 TABLE TROU VIDE 1	1
	5 OPTION TROU VIDE 1	1
	6 ADOUCISSEUR EAU MAN 1	1
	7 LAVE VAISSELLE A CAPO 1	1
	8 EXT GARANTIE 5 ANS	1
	9 LAVE MAIN INOXBAC 1	1
	10 POSTE DE NETTOYAGE 1	1
	11 CHARIOT INOX 1	1
	12 TABLE REFRIGEREE 3 PO - 1	1
	13 ETAGERE MURALE -2	2
	14 FRITEUSE ELECTRIQUE S 1	1
	15 EXT GARANTIE 3 ANS	
	16 PLAQUE INDUCTION GIC 3	3
	17 TABLE INOX ADOSSEE 2	2
	18 MITIGEUR COMMANDE 1	1
	19 TABLE REFRIGEREE 4 PO 1	1
	20 LAMPE CHAUFFANTE 2	2
HS	21 TABLE PIZZAIOLA 3 POR	1 HS
	22 TABLETTE ENTREE ET S 1	1
	23 EXT GARANTIE 5 ANS	
	24 DISTRIBUTEUR DE GLACE 2	2
	25 KIT ADDITIONNEL 1	1
	26 FOUR MIXTE 11 NIVEAU 1	1
	27 SUPPORT FOUR 1	1
	28 FILTRE 1	1
	29 TABLE INOX ADOSSEE 1	1
	30 TABLE CHEF A DOSSERE 1	1
	31 TABLE INOX ADOSSEE 1	1
	32 GRILLADE ELECTRIQUE 1	1
	33 ARMOIRE A STERILISATION 1	1
	34 FOUR A CONVOYEUR 1	1
	35 SUPPORT MOBILE 1	1
	36 TABLE INOX CENTRALE 1	1
	37 RAYONNAE A CLAYETTE 6	6
	38 CHARIOT INOX 5 NIVE 1	1
	39 EXT GARANTIE 5 ANS	
	40 CARTOUCHE DE FILTRE 1	1
	41 ARRIERE DE BAR 1	1
	42 CUV ENCASTRABLE VEN 3	3