

*Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commercial, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.*

**PROMESSE DE RETROCESSION D'UN DROIT AU BAIL  
APRÈS EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL  
REGI PAR L'ARTICLE L 214-1 DU CODE DE L'URBANISME**

**1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

**CEDANT**

**Ville de MONTFERMEIL,**

Collectivité territoriale,

Personne morale de droit public,

Dont le siège social est à MONTFERMEIL (93370),

7-11 Place Jean Mermoz,

Identifiée au SIRET sous le numéro 219 300 472 00194.

Code APE : 751 A

Représentée par Monsieur Xavier LEMOINE, Maire de MONTFERMEIL, domicilié en l'Hôtel de la Ville de MONTFERMEIL,

Agissant en sa qualité de Maire de ladite ville et dûment autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal n° ..... du juillet 2025.

**RETROCESSIONNAIRE**

**CARREFOUR PROXIMITE FRANCE**

Ci après- le retrocessionnaire ou cessionnaire

**EN PRESENCE DE :**

**IMMOBILIERE 3F**

SA D'HLM ayant son siège 159 rue Nationale 75013 Paris, représenté par **Madame Nathalie VOLUET**, Directrice du Département Commerce et Locaux Professionnels, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du **12 septembre 2022**

Etant précisé que le Bailleur n'est pas présent mais a fait parvenir une lettre d'accord en date du .....

**Le receveur principal a été averti de la cession, le projet d'acte lui ayant été transmis.**

**2. DEFINITIONS**

*Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commercial, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.*

**RETROCESSIONNAIRE OU CESSIONNAIRE** : désigne les bénéficiaires de la rétrocession conformément à la délibération du Conseil municipal du **9 juillet 2025** dont la comparution figure en tête des présentes. En cas de pluralité, les cessionnaires contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

**Parties** : Signifie le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** et le cas échéant, le **BAILLEUR**

**CEDANT** : Désigne « **la ville de MONTFERMEIL** » dont la comparution figure en tête des présentes. En cas de pluralité, les cédants contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

**BAILLEUR** : Désigne **la société 3F**.

**BAIL** : Désigne le **bail commercial en date du 22 juillet 2015** conclu entre le BAILLEUR et la société MEKHANE DISTRIBUTION portant sur des locaux situés 3-5 Place Notre Dame des Anges à MONTFERMEIL (93370) d'une surface d'environ 420 m<sup>2</sup>.

### 3. EXPOSE

#### **3.1. Préemption par la ville de MONTFERMEIL du fonds de commerce d'épicerie de la société MEKHANE DISTRIBUTION**

Suivant décision de Monsieur Xavier LEMOINE, Maire, en date du **25 septembre 2018** la ville de la MONTFERMEIL a préempté le fonds de commerce d'épicerie à l'enseigne SPAR exploité par la société MEKHANE DISTRIBUTION.

#### **3.2. Signature de l'acte de cession**

La cession a été formalisée par un acte reçu par Maitre BILLAUDEL, le **5 mars 2020** conclu avec la participation du BAILLEUR.

Il sera précisé que les locaux sont vides depuis cette date et qu'aucun fonds de commerce n'y a été exploité.

#### **3.3. Procédure de rétrocession**

Par délibération en date du **28 juin 2023**, le conseil municipal autorisé la rétrocession du droit au bail au groupement Digimed.

L'opération n'ayant pas abouti, d'autres candidats ont été pressentis.

Le dossier de l'enseigne CARREFOUR PROXIMITE FRANCE a été retenu en raison de son sérieux et de la notoriété de la marque.

#### **3.4 Délibération du ..... juillet 2025**

Par une délibération .....du ....., le Conseil municipal a retenu la candidature de CARREFOUR PROXIMITE FRANCE et autorisé la rétrocession du droit au bail au prix de **100.000 €** au profit de CARREFOUR PROXIMITE France, avec faculté de substitution d'un locataire gérant exploitant à l'enseigne CARREFOUR CITY.

*Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commercial, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.*

Cela exposé, il est passé à la convention objet des présentes.

#### **4. RETROCESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL**

Par les présentes, le **CEDANT**, cède sous réserve des conditions suspensive prévue à l'article **8** ci-dessous, sans autre garantie que celle de l'existence du bail cédé,

Au **CESSIONNAIRE** qui accepte,

Le droit au BAIL des locaux sis à MONTFERMEIL (93370), 3-5 Place Notre Dames des Anges, où le fonds est exploité.

Tous les droits pour le temps qui en reste à courir, à compter de ce jour, au bail commercial qui lui a été consenti aux termes de l'acte décrit ci-après, subrogeant le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits et obligations résultant de ce bail.

Observation étant ici faite que la présente cession n'emporte aucune cession de clientèle, d'enseigne ou de nom commercial et constitue une cession du seul droit au bail. Et qu'en outre, aucun fonds de commerce n'est exploité dans les lieux depuis 2018. Ce que le BAILLEUR reconnaît expressément. A cet égard, le BAILLEUR déclare et garantit qu'à compter de la date de signature des présentes, il ne pourra en aucun cas reprocher au preneur l'absence d'exploitation susvisée, notamment aux fins de (i) solliciter la résiliation du BAIL ou (ii) refuser le renouvellement du BAIL.

#### **5. IDENTIFICATION DU LOCAL**

Les lieux loués sont situés à MONTFERMEIL (93370), 3-5 Place Notre Dames des Anges, et consistent en un local en rez-de-chaussée d'une surface utile d'environ **420 m<sup>2</sup>**.

*La commune de MONTFERMEIL fait observer que, par suite d'une erreur matérielle, l'adresse indiquée au bail, soit le 3/5 Place Notre Dame des Anges, est erronée, l'adresse effective étant le 7/9 place Notre Dame des Anges*

#### **6. PROPRIETE-ENTREE EN JOUISSANCE**

##### **6.1. Propriété :**

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire du droit au BAIL à compter de la réalisation des conditions suspensives décrites à l'article 8 ci-dessous.

##### **6.2. Prise de jouissance :**

Les Parties constateront la réalisation de la condition suspensive figurant à l'article 8 des présentes et la date de prise de jouissance à laquelle s'opèrera la remise des clés au **CESSIONNAIRE** et l'établissement d'un constat contradictoire amiable.

*Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commercial, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.*

## **7. BAIL -AGREMENT DU BAILLEUR**

Le **CEDANT** déclare que les locaux, dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité, ont été donnés à bail par suite des faits et actes suivants :

### **7.1 . Bail commercial**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS, du 22 juillet 2015, enregistré au service des impôts des entreprises 6<sup>ème</sup> ODEON-POLE Enregistrement, le 14 septembre 2015, Bordereau n° 2015/1030 – Case n° 27, Ext 11394, la société IMMOBILIERE 3F, société Anonyme d'HLM, au capital de 158.890.813,60 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro 552 141 533 et ayant son siège social au 159 rue Nationale – 75013 PARIS a consenti un bail à la société MEKHANE DISTRIBUTION pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives ayant commencé à courir le 27 juillet 2015 pour se terminer le 26 juillet 2024.

Depuis cette date, le bail s'est poursuivi par tacite prolongation en bon entendement avec le Bailleur en attendant la désignation d'un nouvel exploitant.

#### ➤ **Description des locaux loués :**

Les lieux loués sont situés à MONTFERMEIL (93370), 3-5 Place Notre Dames des Anges, et consistent en :

- Une surface utile d'environ 420 m<sup>2</sup>.

(ci-après les « **LOCAUX LOUES** »).

#### ➤ **Activité autorisée :**

Les locaux sont exclusivement destinés à un usage de « SUPERMARCHE A DOMINANTE ALIMENTAIRE ».

#### ➤ **Loyer :**

Le bail a été consenti moyennant un du loyer annuel de TRENTE-QUATRE MILLE EUROS (34 000,00 EUR) hors taxe et hors charges, payable à terme échu par trimestre ,le dernier jour de chaque mois (soit les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année).

A titre exceptionnel, le bailleur a accepté que le loyer annuel soit ramené, la première année à la somme de 28.000 €, la deuxième année à la somme de 30.000 € et la troisième à la somme de 32.000 €.

Ce loyer est révisable en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux.

La dernière indexation a eu lieu le **30 juillet 2024** .

Par suite, le loyer annuel est actuellement de **39.558,80 €**, soit par trimestre la somme de **9.889,70 € H.T/H.C.**

Ainsi que convenu avec le BAILLEUR ce loyer sera de **45.000 €** à compter de la réalisation de la rétrocession au profit de CARREFOUR PROXIMITE FRANCE montant sur lequel une franchise partielle de **5.000 €** est consentie pendant deux ans.

Il est ici précisé que le loyer est assujetti au régime de la Taxe sur la Valeur ajoutée (TVA) en vigueur par l'exercice de l'option prévue à l'article 260-2 du Code Générale des Impôts.

#### ➤ **Charges :**

*Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commercial, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.*

Le montant des provisions sur charges versé par le locataire au bailleur est actuellement de **10.000 €** par an.

Ledit bail prévoit également une régularisation annuelle du montant des charges versées par le preneur.

La dernière régularisation a eu lieu le ..... au titre des charges 2022.

**Dépôt de garantie :**

Aux termes dudit bail, il a été stipulé un dépôt de garantie d'un montant de DIX-SEPT MILLE EUROS (17 000,00 EUR) représentant 6 mois de loyer.

Il est rappelé ici que ce montant évoluera systématiquement en même temps que le loyer de manière à être égal en permanence à 6 mois de loyer hors taxes et hors charges.

**IL sera précisé qu'à l'occasion de la cession consécutive à la décision de préemption, la ville de MONTFERMEIL a été dispensée es qualité du versement du dépôt de garantie.**

Le cessionnaire versera directement le dépôt de garantie au Bailleur.

**- Cession, sous-location, destination :**

Les clauses du bail relatives à la cession, la sous-location et la destination des lieux sont ci-après littéralement rapportées :

« A°) Cession :

*Toute cession, tout apport du droit au bail indépendamment du fonds, sous quelque forme que soit, sont interdits.*

*Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail à l'acquéreur de son fonds, que pour la totalité des locaux, toute cession partielle étant interdite, et seulement si les conditions cumulatives suivantes sont remplies, à savoir :*

*1°) le candidat cessionnaire devra être préalablement agréé par le BAILLEUR. A cet effet, le PRENEUR devra justifier, lors de la notification prévue à l'article 3 ci-après, que (i) le cessionnaire est en mesure de remettre au BAILLEUR une garantie bancaire (cautionnement solidaire ou garantie première demande) couvrant les loyers et charges pendant la durée du bail restant à courir et que (ii) la solvabilité du cessionnaire est au moins équivalente à la sienne, par la remise des documents suivants : extraits K Bis, certificat négatif d'inscription de privilège, quitus des administrations fiscales et de l'URSSAF, statuts à jour, bilans certifiés et rapports de gestion du candidat cessionnaire portant sur les trois exercices civils antérieurs à la demande d'agrément, tous éléments d'information permettant d'apprécier la qualité de la nouvelle enseigne projetée et un projet de garantie bancaire ;*

*2°) le PRENEUR ne devra aucun loyer et charges arriérés à la date de demande d'agrément.*

*3°) Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, au moins trente jours avant, les conditions principales de la cession ou de l'apport projeté, ainsi que le jour et heure prévus pour la réalisation de l'opération et joindre à cette notification :*

*- la liste, accompagnée des justificatifs correspondants, des éléments corporels et incorporels du fonds objet du projet de cession ou d'apport, l'état descriptif et estimatif provisoire du stock, la liste des contrats de travail avec l'indication de l'identité des salariés, leur qualification, leur rémunération et leur ancienneté,*

*- les éléments d'information relatifs à l'appréciation de la solvabilité du candidat cessionnaire ou bénéficiaire de l'apport visés au 1) ci-dessus,*

*- la date projetée d'entrée en jouissance,*

*- le prix de cession ou d'apport, avec sa répartition entre les éléments corporels et incorporels.*

*4°) Le PRENEUR devra appeler, au moins quinze jours avant, le BAILLEUR à l'acte de cession ou d'apport qui ne pourra être établi qu'en la forme authentique, aux frais exclusifs du PRENEUR et dont il sera remis AU BAILLEUR une copie exécutoire sans frais pour lui afin de lui servir de titre exécutoire et de lui permettre l'exercice de son action directe contre le cessionnaire ou le bénéficiaire de l'apport et ce sans préjudice du droit du BAILLEUR d'agir contre le PRENEUR sans avoir à discuter au préalable avec le ou les occupants successifs.*

*5°) Le PRENEUR devra demeurer garant et répondant solidaire et indivisible de tous cessionnaires successifs, de même que de toutes sociétés auxquelles le bail pourrait être apporté, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges, clauses et conditions*

**Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commercial, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.**

du présent bail ainsi que pour le paiement des réparations locatives et des indemnités d'occupation dues par le cessionnaire, pendant les trois années suivant la cession.

6°) De même le cessionnaire deviendra garant solidaire avec son cédant et tous cédants antérieurs, du paiement du loyer, des charges et plus généralement de toutes dettes locatives antérieures aux dates d'effet des cessions, et de l'exécution des clauses du bail. La même obligation s'impose en cas d'apport.

Toute cession ou apport réalisé en violation d'une seule des conditions précédentes qui toutes sont substantielles, sera irrégulier et inopposable à l'égard du BAILLEUR et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages intérêts.

Toutefois en cas de fusion ou de scission de société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues par l'article 1844-5 du Code civil ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L236-6-, L236-22 ou L236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou de l'apport sont, nonobstant toute stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

Un exemplaire original enregistré du traité d'apport, de fusion, de scission, de transmission universelle ou de l'acte de cession doit être remis gratuitement au BAILLEUR dans le mois de la signature.

Si l'obligation de garantie ne peut plus être assurée dans les termes de la convention, le Tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il jugera suffisantes.

7°) Droit de préemption et de préférence

D'un commun accord, les parties conviennent de déroger aux dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce en cas de vente des locaux loués, le PRENEUR renonçant à invoquer un quelconque droit de préemption ou de préférence en toute hypothèse de vente immobilière.

En toutes hypothèses de cession ou apport du bail, même concomitamment au transfert du fonds, le BAILLEUR bénéficiera, à conditions égales à celles notifiées par le PRENEUR en application de l'article V.A.3 ci-dessus, d'un droit de préférence à son profit ou à celui de toutes personnes physiques ou morales qu'il voudrait se substituer.

Le BAILLEUR disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification faite par le PRENEUR en application de l'article V.A.3 ci-dessus pour faire connaître sa décision. Toute modification des conditions indiquées à la notification susvisée devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, ouvrant un nouveau délai d'un mois pour l'exercice de son droit de préférence. Si le BAILLEUR accepte l'offre notifiée, il disposera d'un délai de deux mois à compter de l'envoi de sa réponse pour réaliser la vente.

Dans le cas où le BAILLEUR déciderait d'user pour lui-même de la faculté d'exercer son droit de préférence en cas de vente de fonds de commerce, le prix serait payé à titre d'indemnité de résiliation de bail, selon les modalités de paiement retenues pour la cession de fonds de commerce initialement prévues et dans tous les cas après libération des lieux et remise de clefs, expiration des délais de publicité et de purge, les créanciers inscrits ayant été dûment informés de ladite résiliation.

Si les locaux du PRENEUR sont situés dans un périmètre institué par délibération du Conseil Municipal pour la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le PRENEUR s'oblige, préalablement à toute cession du fonds ou du droit au bail, à déclarer à la commune tout projet de cession, à peine de nullité de ladite cession. Il devra parallèlement faire parvenir une copie de cette déclaration au BAILLEUR par courrier recommandé avec accusé de réception.

8°) GERANCE

Toute location du fonds de commerce, toute gérance libre ou sujette à une publicité est interdite sans l'autorisation préalable expresse du BAILLEUR, qui pourra se prévaloir, si bon lui semble, de la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages intérêts.

9°) SOUS-LOCATION INTERDITE

De même toute sous location même temporaire, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit ou précaire, toute concession de jouissance, même à titre de prêt, est interdite à peine d'application de la clause résolutoire du bail, sauf accord exprès et préalable du BAILLEUR. Toute domiciliation est interdite.

Dans l'hypothèse où une sous-location partielle serait éventuellement autorisée, il est rappelé que les locaux étant indivisibles dans la commune intention des parties, le sous-locataire ne pourra en conséquence jamais opposer au BAILLEUR un droit direct à renouvellement ou à indemnité.

*Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commercial, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.*

*Dans le cas d'une résiliation anticipée du bail par le PRENEUR, le sous-locataire ne pourra se maintenir dans les lieux. »*

**CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE :**

Aux termes dudit bail, Monsieur Rabah MEKHANE, sus-nommé, s'est constitué caution solidaire de la société MEKHANE DISTRIBUTION avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion pendant toute la durée du bail, envers le BAILLEUR.

Il a été en outre convenu « *qu'en cas de cession de fonds de commerce ou de cession du droit au bail de la Société MEKHANE DISTRIBUTION, la société cessionnaire devra constituer CAUTION solidaire de ladite société dans les mêmes termes que ceux mentionnés ci-dessus envers le BAILLEUR. Le BAILLEUR ne se désistera du Cautionnement de Monsieur Rabah MEKHANE qu'après réception de la CAUTION apportée par la société cessionnaire justifiant de garanties identiques et sous réserve que l'ensemble des sommes dues par la société cédante au titre du présent bail soient acquittées. »*

Il ressort d'un courrier de la Société IMMOBILIERE 3F, BAILLEUR, que le CESSIONNAIRE, compte tenu de sa qualité, est dispensé de devoir constituer caution solidaire envers le bailleur.

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

Le CESSIONNAIRE déclare avoir pris entière connaissance du bail.

Il reconnaît qu'une copie de ce bail lui a été remise dès avant ce jour.

**OBLIGATION DE SOLIDARITE**

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

*"5°) Le PRENEUR devra demeurer garant et répondant solidaire et indivisible de tous cessionnaires successifs, de même que de toutes sociétés auxquelles le bail pourrait être apporté, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges, clauses et conditions du présent bail ainsi que pour le paiement des réparations locatives et des indemnités d'occupation dues par le cessionnaire, pendant les trois années suivant la cession.*

*6°) De même le cessionnaire deviendra garant solidaire avec son cédant et tous cédants antérieurs, du paiement du loyer, des charges et plus généralement de toutes dettes locatives antérieures aux dates d'effet des cessions, et de l'exécution des clauses du bail. La même obligation s'impose en cas d'apport. "*

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

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

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

**7.3 Intervention du BAILLEUR à la CESSION**

Par une lettre en date du ..... le BAILLEUR a donné son accord à la rétrocession et plus particulièrement :

- autoriser la cession de droit au bail au profit de.....

**8. PRIX-CONDITIONS DE LA RETROCESSION- CONDITIONS SUSPENSIVES**

*Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commerciale, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.*

### **8.1 Montant du prix**

La rétrocession aura lieu moyennant le prix principal, ferme et définitif, de **100.000 EUROS (cent mille euros)**.

### **8.2 Paiement du prix**

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à payer le prix comptant par virement à la date à laquelle les Parties constateront la réalisation des conditions suspensives prévues au présent article.

### **8.3 Respect de l'offre :**

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à exploiter un commerce alimentaire à l'enseigne **CARREFOUR** pendant une durée de cinq années au minimum à compter de la date de réalisation de la présente cession.

A cette fin, le **CESSIONNAIRE** transmettra à la ville de **MONTFERMEIL** un compte rendu annuel de son activité en terme de service rendu à la population.

En outre et sous réserve de la condition suspensive figurant ci-dessous, le **CESSIONNAIRE** déposera dans les meilleurs délais et au plus tard le ..... toute demande d'autorisation nécessaire à l'ouverture et l'exploitation de son commerce dans les **LOCAUX**.

### **8.4 Conditions suspensives-délais-caducité :**

La présente cession est soumise à la condition suspensive exposée ci-dessous :

- **Agrément du **CESSIONNAIRE** et signature d'une promesse de bail avec le **BAILLEUR** aux conditions décrites dans l'offre du 23 juin 2025 ;**
- **Obtention des autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation des travaux d'installation du commerce.**

La réalisation des conditions suspensives aura pour effet de rendre la rétrocession parfaite.

Le **CESSIONNAIRE** déposera les dossiers de demandes d'autorisation au plus tard dans les **30 jours** à compter de la délibération du conseil municipal du **.....juillet 2025**, et devra en justifier spontanément au Bailleur, ceci à peine de caducité des présentes. Cette caducité sera automatique, le **CEDANT** étant dispensé de toute mise en demeure préalable.

Faute pour le **CESSIONNAIRE** d'avoir justifié de la réalisation des conditions suspensives, la présente promesse sera caduque de plein droit et son bénéficiaire sera déchu des droits qu'il tient des présentes à l'issue d'un délai de 6 mois à compter de la délibération du conseil municipal, soit au plus tard **le.....janvier 2026**, Cette caducité sera automatique, le **CEDANT** étant dispensé de toute mise en demeure préalable. **IL s'agit d'une condition essentielle sans laquelle le CEDENANT ne se serait pas engagé.**

## **9. CONSTITUTION DE SEQUESTRE**

Le fonds, acquis par voie de préemption, n'ayant pas été exploité par le **CEDANT**, les Parties conviennent de ne pas séquestrer le prix de cession.

*Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commercial, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.*

## **10. DECLARATIONS DES PARTIES**

Les Parties attestent par elles-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent et garantissent notamment :

### **10.1 En ce qui concerne les personnes morales**

- Qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

- Que la signature et l'exécution des présentes ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel le **CEDANT** ou le **CESSIONNAIRE** est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale s'appliquant à elles, dont le non respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre du présent acte.

- Qu'elles et leur représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du présent acte,

### **10.2 En ce qui concerne les personnes physiques**

- Qu'elles ne sont concernées :

. Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

. Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

- Que leur état-civil et leur qualité, indiqués en tête des présentes sont exacts.

- Que la signature et l'exécution du présent acte ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel le **CEDANT** ou le **CESSIONNAIRE** est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale s'appliquant à elles, dont le non respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre du présent acte.

Par ailleurs, elles déclarent que les clauses contenues au présent acte font novation avec celles qui auraient pu être insérées dans tout avant-contrat établi en vue des présentes uniquement en ce qui concerne le **BIEN**.

## **11. CHARGES ET CONDITIONS**

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

### **11.1 A la charge du CESSIONNAIRE**

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

Le **CESSIONNAIRE** prendra les lieux dans l'état où le tout se trouve actuellement sans recours contre le **CEDANT** pour quelque cause que ce soit. Il fera son affaire personnelle des agencements, matériel d'exploitation et de tout objet laissé dans les lieux par le précédent exploitant.

*Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commerciale, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.*

Il paiera **à compter de son entrée en jouissance**, les contributions, impôts et taxes et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujéti.

Le **CEDANT** déclare qu'il n'est assujéti à aucun impôt direct ou indirect, ou cotisations sociales.

Le **CEDANT** déclare qu'aucun contrôle URSSAF ou du service des impôts n'est en cours, et qu'il n'existe aucun contentieux judiciaire avec l'une de ces administrations.

### **Bail**

Le **CESSIONNAIRE** exécutera aux lieux et place du **CEDANT**, les charges et conditions du bail ci-dessus visé à compter de la réalisation de la présente cession et paiera les loyers à leur échéance, à compter de la date de réalisation de la présente cession.

En ce qui concerne les charges locatives des années 2023 ,2024,2025 , le **CESSIONNAIRE**, prend acte des provisions réglées à ce jour par le **CEDANT** et fait son affaire personnelle du solde du au **BAILLEUR**, y compris en cas de régularisation.

### **Abonnements**

Il fera son affaire personnelle **à compter de l'entrée en jouissance** de la souscription de tous les abonnements nécessaires à l'exploitation du fonds qui sera créé dans les lieux.

## **11.2 A la charge du CEDANT :**

### **Garantie d'éviction**

Le **CEDANT** ne sera pas exonéré 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 et intérêts ou restitution du prix, au choix du **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT** 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 d'exploitation.

## **12. DES DISPOSITIONS LEGALES RELATIVES A LA RETROCESSION**

Il est ici rappelé aux **PARTIES** les dispositions de l'article L.214-2 du ode de l'urbanisme et des articles R.214-11 à R.214-13 du même code :

### *Article L.214-2 du Code de l'urbanisme*

*" La commune doit, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'aliénation à titre onéreux, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. L'acte de rétrocession prévoit les conditions dans lesquelles il peut être résilié en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges.*

*L'acte de rétrocession d'un fonds de commerce est effectué dans le respect des conditions fixées par les dispositions du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de commerce.*

*La rétrocession d'un bail commercial est subordonnée, à peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur. Cet accord figure dans l'acte de rétrocession.*

**Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commerciale, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.**

*Pendant le délai indiqué au premier alinéa du présent article, la commune peut mettre le fonds en location-gérance dans les conditions prévues aux articles L. 144-1 à L. 144-13 du code de commerce."*

Article R.214-11 du Code de l'urbanisme

*"Le cahier des charges de rétrocession mentionné à l'article L. 214-2 est approuvé par délibération du conseil municipal."*

Article R.214-12 du Code de l'urbanisme

*"Avant toute décision de rétrocession du fonds artisanal, du fonds de commerce, du bail commercial ou du terrain, le maire publie, par voie d'affichage en mairie pendant une durée de quinze jours, un avis de rétrocession. Cet avis comporte un appel à candidatures, la description du fonds, du bail ou du terrain, le prix proposé et mentionne que le cahier des charges peut être consulté en mairie. Lorsque la rétrocession porte sur un bail commercial, l'avis précise que la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur. Il indique le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées.*

*Les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan."*

Article R.214-13 du Code de l'urbanisme

*"En cas de rétrocession d'un bail commercial, le maire recueille l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte accompagné du cahier des charges qu'il lui a transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

*Si le bailleur entend s'opposer au projet de rétrocession, il saisit, en la forme du référé, le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble dont dépendent les lieux loués pour faire valider son opposition à la rétrocession. A défaut d'avoir notifié à la commune, dans le délai de deux mois suivant la réception du projet d'acte, la saisine motivée de la juridiction, le bailleur est réputé avoir donné son accord à la rétrocession.*

*Le délai d'un an imparti à la commune pour procéder à la rétrocession est suspendu à compter de la notification du projet d'acte au bailleur jusqu'au recueil de l'accord du bailleur ou, à défaut d'accord, pendant la durée de la procédure jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle devenue définitive. La cession ne peut intervenir avant le terme de cette procédure, sauf accord exprès du bailleur."*

Article R.214-14 du Code de l'urbanisme :

*"La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire."*

### **13. COMMANDES – MARCHES, CONTRATS ET AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

**Le CESSIONNAIRE fera son affaire personnelle des contrats et autorisations en cours.**

Il effectuera sans délai toutes démarches auprès desdits contractants à l'effet de leur notifier les présentes afin d'être subrogé dans les droits et obligations du **CEDANT** et que celui-ci soit définitivement dégagé de toutes contraintes à leur sujet.

En outre, le **CEDANT** s'engage à ce que le **CESSIONNAIRE** ne soit ni inquiété ni recherché s'il survenait un conflit pour une cause antérieure aux présentes quant à l'exécution éventuelle de tels commandes, marchés et contrats.

Le **CEDANT** déclare :

- N'avoir conclu aucun contrat avec un fournisseur, ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestation de services, à l'exception des services de l'eau, du gaz, d'électricité et du téléphone,
- Qu'il n'existe aucun autre contrat obligeant, en cas de cession, à une reprise de celui-ci par le **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT** déclare avoir contracté les contrats suivants : NEANT

### **14. ORIGINE DE PROPRIETE**

*Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commercial, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.*

## Du chef du CEDANT

Le fonds appartient au **CEDANT** pour l'avoir acquis de la société MEKANE DISTRIBUTION par voie de préemption ainsi que cela a été rappelé au Préambule des présentes.

## **15. INFORMATIONS TECHNIQUES**

### Réglementation sur l'amiante

Les locaux commerciaux, dans lesquels est exploité le fonds de commerce ci-dessus désigné, n'entrent pas dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante, le permis de construire ayant été délivré postérieurement au 1er juillet 1997.

### Plan de prévention des risques

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement (instaurés par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, et l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005), ci-après littéralement reproduit :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.*

*A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

*VI. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.*

*VII- Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnés aux articles L .323-14 et L .411-37 du Code Rural et de la pêche maritime ».*

Le **CEDANT** déclare :

- Qu'à sa connaissance le **BIEN** est situé dans l'emprise d'une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels.

- Qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas situé dans l'emprise d'une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou miniers.

*Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commercial, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.*

- Que le **BIEN** objet des présentes n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle.

Conformément aux obligations incombant au CEDANT en vertu de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques sera remis au CESSIONNAIRE par le CEDANT avant la réalisation définitive.

## **16. DISPENSE D'INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME**

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît que, bien qu'averti de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble.

## **17. DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE**

Sans objet.

## **18. DECLARATIONS OBLIGATOIRES**

Le CEDANT déclare :

### **Sur les inscriptions :**

Qu'il n'est pas inscrit au registre du commerce et que le fonds a été acquis par voie de préemption et n'a pas été exploité depuis lors.

### **Sur les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation des trois derniers exercices :**

- SANS OBJET

## **19. COMPTES ET PRORATA**

Les parties établiront, à la date de réalisation de la présente cession, les décomptes *prorata temporis* au jour de l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE** de toutes charges d'exploitation.

## **20. TVA – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS**

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

A cet égard, le **CESSIONNAIRE** 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 **CEDANT** avait continué à utiliser ces biens.

*Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commercial, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.*

La régularisation correspond au reversement au Trésor par le **CEDANT** d'une fraction de la taxe sur la valeur ajoutée déduite lorsqu'un bien, ayant donné lieu à déduction de ladite taxe, est cédé avant le commencement de la quatrième année qui suit celle de son achat, de son importation, de son acquisition intracommunautaire ou de sa première utilisation. En outre, dans cette hypothèse, le **CEDANT** devra délivrer au **CESSIONNAIRE**, avec la facture d'usage, une attestation mentionnant la taxe que ce dernier est en droit de déduire.

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

## 21. ENREGISTREMENT - FORMALITES

L'acte de cession constatant la cession définitive du BAIL sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

## 22. ADMINISTRATION FISCALE.

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la publication de l'acte de cession définitif dans un journal d'annonces légales, le CEDANT fera connaître à l'administration fiscale, en application de l'article 201 du code général des impôts, la date effective de la cession ainsi que l'identité et le domicile ou le siège du CESSIONNAIRE

## 23. REGIME FISCAL

### Droits de mutation

Conformément à l'article 719 du C.G.I., la cession du droit au bail, objet des présentes, donne lieu au paiement d'un droit d'enregistrement à la charge du cessionnaire calculé comme suit :

Valeur taxable	Droit budgétaire	Taxe départementale	Taxe communale	Total
Entre 23 001 € et 107 000 €	2 %	0,60 %	0,40 %	3 %
Entre 107 001 € et 200 000 €	0,60 %	1,40 %	1 %	3 %
Supérieure à 200 000 €	2,60 %	1,40 %	1 %	5 %

Prix de cession 100 000 € :

$$- 100 000 - 23 000 € = 67 000 € \times 3\% = \dots\dots\dots €$$

### Impôt sur la plus-value

Sans objet

*Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commercial, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.*

## 24. LEGISLATION RELATIVE AUX ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Le décret n° 2009-500 du 30 avril 2009 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public prévoit l'obligation de fournir un diagnostic sur les conditions d'accessibilité pour les établissements de première, deuxième, troisième, quatrième catégorie au sens de l'article R 123-19 du Code de la construction et de l'habitation.

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 **CEDANT** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public,

Le **CESSIONNAIRE** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

Tenir un registre de sécurité.

Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

### OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **CEDANT** 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 **BIENS**.

*Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commercial, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.*

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 ».*

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

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

Selon l'article L 541-2 du même 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 propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation sus-relatée 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, les parties sont informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce 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.»*

## **25. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, à savoir :

- Le **CEDANT** en l'Hôtel de Ville de MONTFERMEIL
- Le **CESSIONNAIRE** en son siège.

Chacune des parties pourra modifier le domicile par lui élu, à condition de notifier cette modification par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie ainsi qu'au notaire représentant la partie à qui la signification sera faite.

Tout nouveau domicile devra obligatoirement être fixé en France métropolitaine, à défaut, le changement de domicile sera inopposable à l'autre partie.

## **26. AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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



*Ville de Montfermeil-rétrocession, après exercice du droit de préemption commercial, du droit au bail de l'ancien supermarché SPAR  
5-7 place Notre Dame des Anges.*

**27. CERTIFICATION D'IDENTITE**

L'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait k-bis en ce qui concerne les personnes morales et une pièce d'identité en ce qui concerne les personnes physiques.

**28. DOCUMENTS**

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance, hors le présent acte, des documents suivants :

- 1°) Délibération du .....juillet 2025
- 2°) Offre CARREFOUR
- 3°) Notification du projet de rétrocession à 3F du .....
- 4°) Bail 3F/SPAR

Et en donnent décharge définitive au rédacteur des présentes.

Fait et passé le ..... à Montfermeil,

**ANNEXES :**

- 1°) délibération du conseil municipal ..... 2025  
.....
- 3°) délégation de pouvoir donnée à Madame Voluet (3F) le .....
- 4°) lettre d'accord 3F du .....

**LE CEDANT**

Ville de Montfermeil  
Le Maire  
Xavier LEMOINE

**LE RETROCESSIONNAIRE**

.....

• Faire précéder la signature de la mention *lu et approuvé*