

**Cadre desti**

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
VANVES 2

Le 29/03/2024 Dossier 2024 00018574, référence 9224P02 2024 A 01509

Enregistrement : 3810 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Trois mille huit cent dix Euros

Montant reçu : Trois mille huit cent dix Euros

Enregistré à :  
Agent Administratif Foncier  
des Finances Publiques

**CESSION DU FONDS DE COMMERCE DE COIFFURE**

**1 Place de Brühl - 92330 SCEAUX**

**M. D'ARRAS JEROME / ANGEL.S.C.**

**EN DATE DU 27 MARS 2024**

**DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE LE 1<sup>er</sup> AVRIL 2024**

DS  
J.T.

DS  
R.N.

DS  
PAG

## CESSION DE FONDS DE COMMERCE

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**Monsieur Jérôme D'ARRAS,**

Demeurant à ANTONY (92160) – 211bis avenue de la Division Leclerc, né à BERGUES (59), le 4 octobre 1975, de nationalité française,

#### Lequel déclare être :

- Avoir conclu en date du 14 juin 2011 un pacte civil de solidarité avec Monsieur Alain RENAULT, soumis au régime légal de l'indivision,
- Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé "**le Cédant**"  
**D'une part,**

### ET :

La Société **ANGEL.S.C.**, S.A.S. à associé unique au capital de 1.000 €, dont le siège est situé 1 Place de Brühl 92330 SCEAUX, immatriculée sous le numéro 985 241 090 R.C.S. NANTERRE, dont la Présidente et associée unique est Madame Marion ROCH,

La société ANGEL.S.C. se substituant à Madame Marion ROCH signataire du compromis de vente sous conditions suspensives du 12 décembre 2023.

Ci-après dénommée "**le Cessionnaire**"  
**D'autre part,**

### 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 à l'article « Objet de la convention - Désignation » et objets de la présente cession,
- « le Cédant » et « le Cessionnaire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- le Cédant et le Cessionnaire pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

DS  
J I

DS  
R N

DS  
PAG

**IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :**

**A.** Le Cédant est propriétaire d'un Fonds de commerce de Coiffure qu'il exploite au 1 Place de Brühl – 92330 SCEAUX, dont il a la libre disposition et qu'il souhaite aujourd'hui céder.

**B.** Après une période de négociations, au cours de laquelle le Cessionnaire a pu notamment vérifier la consistance et les conditions d'exploitation du Fonds de commerce, celui-ci s'est déclaré intéressé par son acquisition et les Parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités de la présente cession de Fonds de commerce.

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.

**CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES  
DE CE QUI SUIIT :**

**I. OBJET DE LA CONVENTION**

**1-1. Cession de fonds de commerce**

Par les présentes, le Cédant cède au Cessionnaire, qui accepte, le Fonds de commerce de Coiffure qu'il possède et exploite au 1 Place de Brühl – 92330 SCEAUX, et pour lequel il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE et au Registre National des Entreprises sous le numéro 501 360 911, identifiée au SIRET sous le numéro 501 360 911 00017, code APE 9602A, dont la désignation suit.

**1-2. Désignation**

Le Fonds de commerce comprend :

1°) La clientèle, et l'achalandage y attaché ;

2°) Le droit au bail des lieux où il est exploité pour tout le temps en restant à courir à compter de l'entrée en jouissance ;

3°) Le droit à la jouissance de la ligne téléphonique/internet attachée au fonds de commerce dont le numéro d'appel est le 01 43 50 55 05 sous réserve de l'autorisation de l'opérateur téléphonique ;

4°) Les agencements, installations, matériel et mobilier servant à l'exploitation dudit fonds dont un inventaire a été établi entre les parties et décrit dans un état en **Annexe 1** visée par les parties conformément à l'article XIV. A ce sujet, le Cédant déclare que les matériels garnissant le fonds sont sa propriété exclusive et ne font l'objet d'aucun contrat de crédit-bail ou de leasing, et sont en bon état d'entretien et de fonctionnement ;

5°) Les marchandises et les produits à la revente en stock existant dans le fonds le jour de la prise de possession qui feront le cas échéant l'objet d'une reprise sur la base d'un inventaire établi contradictoirement par les parties à la date d'entrée en jouissance du fonds objet des présentes, en sus du prix ;

6°) La base de données clients comprenant les coordonnées des clients enregistrés.

A l'exception de tout autre élément.

DS  
ST

DS  
R.N

DS  
PAG



## II. DECLARATIONS DU CEDANT

### 2-1. Origine de propriété du Fonds

Le Cédant est propriétaire du Fonds de commerce pour l'avoir acquis suivant jugement rendu par le Tribunal de commerce de Nanterre en date du 12 juillet 2007 ayant ordonné la cession du fonds de commerce de coiffure de la SARL SOLID'HAIR au profit de Monsieur Jérôme D'ARRAS avec date d'entrée en jouissance au lendemain du prononcé du jugement, moyennant le prix de cession de 42.000 € incluant un montant de 5.000 € au titre du stock.

C'est ainsi que Monsieur Jérôme D'ARRAS a acquis le fonds de commerce de Maître Laurence RIEFFER, mandataire liquidateur de la SARL SOLID'HAIR, moyennant le prix principal de 37.000 €, s'appliquant :

- Aux éléments incorporels pour 36.000 euros
- Aux éléments corporels pour 1.000 euros

Le Cédant déclare que le prix a été réglé et quittancé dans l'acte, que toutes les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies lors de cette acquisition, et qu'il n'a subsisté aucune opposition sur le prix.

A la demande des parties, l'origine antérieure n'est pas ici plus amplement rapportée.

### 2-2 . Situation Locative

Le droit à la jouissance des lieux dans lesquels est exploité le fonds de commerce objet des présentes résulte du bail commercial du 13 juillet 2007, se poursuivant par tacite reconduction depuis son terme en date du 31 juillet 2016, dont les énonciations sont les suivantes :

#### BAIL COMMERCIAL EN DATE DU 13 JUILLET 2007

Le bail des lieux où est exploité le fonds dont s'agit et de ses dépendances a été consenti à Monsieur Jérôme D'ARRAS par la Société SCI BLB, Société Civile Immobilière au capital de 1.524,49 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 423 285 535, dont le siège social est situé 30 Rue Montmartre – 75001 PARIS, en date du 13 juillet 2007 pour une durée de Neuf années à compter du 1<sup>er</sup> août 2007 pour se terminer le 31 juillet 2016.

Observation étant faite que le Preneur reconnaît avoir été informé que le Bailleur étant simple preneur d'un bail à construction dont la durée expire le 31 décembre 2048, le Preneur ne pourra pas bénéficier de l'éventuel droit au renouvellement de son bail commercial au-delà de ladite date du 31 décembre 2048 et qu'il sera alors dans l'obligation de restituer les locaux objet des présentes, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité.

Le Bail se poursuit actuellement tacitement. Cependant, le Bailleur a préalablement à la présente cession fait savoir qu'il consent au Cessionnaire un nouveau bail de Neuf années signé concomitamment au présent acte de cession, comprenant un loyer annuel égal à 10% du chiffre d'affaires réalisé, avec un minimum annuel de 35.000 € HT pour la première année, le loyer étant révisé à la date anniversaire sur la base de l'indice ILC, la taxe foncière étant à la charge du Preneur et le dépôt de garantie étant égal à un trimestre de loyer, et ce conformément au protocole en date du 27 septembre 2023 joint en Annexe 2 visée par les parties conformément à l'article XIV.

Ce bail autorise l'exercice de « **Salon de coiffure, d'esthétique avec vente d'accessoires et frivolités s'y rattachant** » et porte sur les locaux suivants :

Dans un ensemble immobilier sis à SCEAUX (92330), rue Michel Charaire sans numéro, rue de Penthièvre numéros 9 et 11 et avenue de Camberwell sans numéro, un local commercial, lot n° 340, situé au 1 Place de Brühl à SCEAUX se composant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, surface en partie avant, deux toilettes et deux pièces en partie arrière, mezzanine au-dessus par laquelle on accède par un escalier intérieur.

Aux termes du Bail initial, le loyer annuel en principal avait été fixé à la somme de 40.000 € hors charges et hors taxes, payable trimestriellement et d'avance.

DS  
51

DS  
R.N

DS  
PAG



Le loyer annuel s'élève actuellement à 44.057,76 €, charges et TVA en sus. Le loyer doit être révisé à l'expiration de chaque période annuelle en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction (ICC), l'indice de référence étant l'indice du 1<sup>er</sup> trimestre 2007, et l'indice de révision est l'indice du même trimestre l'année suivante.

En sus du loyer, il est versé une provision pour charges de 450 € HT (plus TVA) par trimestre.

Le dépôt de garantie correspond à trois mois de loyer.

L'impôt foncier et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sont à la charge du Preneur.

Aux termes du paragraphe 11°) des Conditions Générales « Cession – Sous-location » du Bail, il est stipulé :

**11°) Cession - Sous-location**

*Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce.*

*Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.*

*En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.*

.....

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

Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le Bailleur avec lequel il n'existe aucun différend de caractère locatif.

Le fonds de commerce n'a pas été confié en location-gérance, en infraction au bail ou aux dispositions légales.

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

Le Cessionnaire dispense le rédacteur des présentes d'analyser plus amplement ce bail, déclarant en avoir parfaite connaissance pour en avoir pris copie et avoir visité à de multiples reprises et dans leur intégralité les locaux loués d'une part et du fait qu'un nouveau Bail est signé concomitamment au présent acte d'autre part.

Le Cédant déclare en outre :

- que le propriétaire actuel de l'immeuble est la SCI BLB, représentée par Monsieur Olivier LANGLOIS et dont l'adresse de correspondance est 8 Rue Louis Prieur à VENEUX LES SABLONS (77250) ;
- qu'il n'existe aucune procédure en cours de résiliation de bail, ni de révision du prix du loyer ;
- qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspecialisation ;
- que le fonds présentement vendu a fait l'objet d'une exploitation effective et continue depuis plus de trois ans telle qu'il en résulte de l'origine de propriété ;
- que les travaux réalisés dans les lieux loués l'ont tous été avec l'accord préalable et exprès du bailleur ;
- qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer ou charges ;
- qu'il n'existe aucun autre différend de caractère locatif ;
- qu'il s'engage à rester garant et répondant solidairement avec son cessionnaire et tout cessionnaire successif tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail durant trois ans à compter de la cession ;

DS  
J I

DS  
R N

DS  
PAG



La capacité juridique de la personne ayant consenti ledit bail ouvre au locataire le droit au renouvellement de chaque bail ou au paiement de l'indemnité d'éviction.

Le Cédant déclare que le Bail n'a depuis sa conclusion fait l'objet d'aucune modification ou avenant.

### **Intervention du Bailleur :**

Suivant courriel en date du 13 décembre 2023, le Bailleur a été avisé du projet de cession et a été sollicité quant à son autorisation de constater la cession par acte sous seing privé.

Par ailleurs, le Bailleur a été interrogé d'une part sur le fait de savoir si rien ne s'opposait à cette cession et d'autre part quant à la signature d'un nouveau bail concomitamment à la signature de l'acte de cession, à l'autorisation des travaux d'agencement afin d'adapter les locaux à l'exploitation sous l'enseigne Lucie Saint Clair, et à la possibilité de lui notifier l'acte de vente par courrier recommandé avec accusé de réception.

Par courriel en date du 1<sup>er</sup> janvier 2024, le Bailleur, la SCI BLB, a fait savoir qu'il donnait son accord sur la présente cession pouvant être constatée par acte sous seing privé, qu'il consentait à la conclusion d'un nouveau bail dans les conditions convenues, qu'il autorisait les travaux d'aménagement prévus sous réserve que le Cessionnaire obtienne les autorisations administratives nécessaires et qu'il marquait son accord pour que l'acte de cession soit notifié par courrier recommandé.

Suivant courriel en date du 18 mars 2024, le Bailleur a été avisé que la cession devait intervenir à distance par signature électronique le 27 mars 2024, et a ainsi été appelé à concourir à la cession.

Par courriel en date du 23 mars 2024, le Bailleur a fait savoir qu'il n'interviendrait pas à l'acte de cession.

Les copies des échanges avec le Bailleur (**Annexe 3**) ont été visés par les parties conformément à l'article XIV.

### **Etat des Risques et Pollutions :**

Un état des risques et pollutions a été établi et dont une copie (**Annexe 4**) a été visée par les parties conformément à l'article XIV. Il résulte de cet état que la commune de SCEAUX est concernée par un plan de prévention des risques naturels tel qu'il ressort de l'arrêté préfectoral n°2020-138 du 21 août 2020 et que les locaux :

- (i) ne sont pas situés dans un périmètre d'exposition aux aléas de l'inondation,
- (ii) ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers,
- (iii) ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques,
- (iv) sont situés dans une zone de sismicité modérée au sens de l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Par ailleurs, le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, les locaux n'ont pas fait l'objet d'une déclaration de sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

### **Rapports et diagnostics techniques :**

Le Cédant a remis au Cessionnaire un diagnostic de performance énergétique établi par la Société Diagnostic & Expertise en date du 18 mars 2024 et un dossier technique amiante établi le 18 mars 2024 par cette même société dont il résulte qu'il a été repéré des matériaux ou des produits susceptibles de contenir de l'amiante, notamment au niveau des plafonds.

Une copie des dossiers (**Annexe 5**) a été visée par les parties conformément à l'article XV.

### **Extincteurs :**

Le Cédant a remis au Cessionnaire la facture d'entretien des extincteurs du 23 juin 2023 et dont une copie (**Annexe 6**) a été visée par les parties conformément à l'article XIV.

DS  
51

DS  
R N

DS  
PAG



**Règlementation sur l'accessibilité de l'établissement aux personnes handicapées :**

Le Cessionnaire reconnaît avoir été informé des dispositions :

- du décret du 28 mars 2017 relatif au registre public d'accessibilité
- de l'arrêté du 19 avril 2017 (paru au Journal Officiel du 22 avril 2017) fixant le contenu et les modalités de diffusion et de mise à jour du registre public d'accessibilité enjoignant à tout exploitant d'un Établissement Recevant du Public d'élaborer un registre d'accessibilité, destiné à informer le public (usagers, clients ...), sur le degré d'accessibilité de l'établissement et de ses prestations. Consultable sur place, au principal point d'accueil accessible de l'établissement, ce document peut être sous format papier ou dématérialisé et doit contenir (pour les établissements de 5ème catégorie) :
  - l'attestation de conformité aux règles d'accessibilité après achèvement des travaux lorsque l'établissement est nouvellement construit
  - l'attestation d'accessibilité lorsque l'établissement est conforme aux règles d'accessibilité au 31 décembre 2014
  - le calendrier de la mise en accessibilité de l'établissement, lorsqu'il fait l'objet d'un agenda d'accessibilité programmée (Ad'ap)
  - le bilan des travaux et autres actions de mise en accessibilité réalisés à la moitié de la durée de l'agenda lorsque l'établissement fait l'objet d'un Ad'ap comportant plus d'une période
  - l'attestation d'achèvement de l'Ad'ap
  - le cas échéant, les arrêtés préfectoraux accordant les dérogations aux règles d'accessibilité
  - la notice d'accessibilité quand l'établissement a fait l'objet d'une autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP
  - le document d'aide à l'accueil des personnes handicapées à destination du personnel en contact avec le public (plaquette « Bien accueillir les personnes handicapées »)
  - les modalités de maintenance des équipements d'accessibilité tels que les ascenseurs, élévateurs et rampes amovibles automatiques.

De plus le personnel d'accueil doit être capable d'informer l'usage des modalités d'accessibilités aux différentes prestations de l'établissement.

A cet égard, le Cédant a déclaré que l'établissement répond à toutes les normes d'adaptation aux handicaps et qu'aucune notification d'exécution de travaux émanant des services de la protection civile, des services de l'urbanisme ou de l'hygiène, de la préfecture de police ou de la mairie dont dépend le fonds de commerce n'a été délivrée au Cédant qui n'aurait pas été satisfaite à ce jour, et qu'aucune visite n'a eu lieu récemment laissant envisager à la possibilité d'une pareille injonction, ce que le Cédant confirme expressément.

Le Cédant déclare ne pas disposer d'un registre public d'accessibilité prévu par le décret du 28 mars 2017 et l'arrêté du 19 avril 2017.

Le Cessionnaire fera son affaire personnelle sans recours contre le Cédant, ni le rédacteur des présentes, de la mise à disposition d'un tel registre au fonds cédé et de la mise en conformité le cas échéant des locaux en matière d'accessibilité aux personnes en situation de handicap.

**2-3 . Inscriptions de Privilège et nantissement**

A la connaissance du Cédant, ledit fonds de commerce n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement.

DS  
ST

DS  
R.N

DS  
PAG

Un état complet d'endettement (**Annexe 7**) a été visé par les parties conformément à l'article XV.

#### 2-4 . Chiffres d'affaires et Résultats d'exploitation

Le Cédant rappelle que les chiffres d'affaires du Fonds de commerce cédé ont été les suivants au cours des trois derniers exercices :

Du 01/01/2020 Au 31/12/2020	274.526 €
Du 01/01/2021 Au 31/12/2021	320.553 €
Du 01/01/2022 Au 31/12/2022	308.570 €

Les résultats d'exploitation se sont élevés à savoir :

- Au 31.12.2020, à un bénéfice de 15.478 €
- Au 31.12.2021, à un bénéfice de 38.865 €
- Au 31.12.2022, à un bénéfice de 12.089 €

Les résultats nets comptables se sont élevés à savoir :

- Au 31.12.2020 à un bénéfice de 15.437 €
- Au 31.12.2021, à un bénéfice de 38.638 €
- Au 31.12.2022, à un bénéfice de 12.090 €

Et du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023, le chiffre d'affaires HT est estimé à 282.694 €, se décomposant comme suit :

Mois de l'année 2023	Chiffre d'affaires
janvier	21.788 €
février	24.089 €
mars	25.776 €
avril	24.289 €
mai	23.391 €
juin	26.983 €
juillet	27.407 €
août	10.841 €
septembre	25.629 €
octobre	23.266 €
novembre	22.270 €
Décembre	26.965 €

Le résultat est non déterminé à ce jour pour l'exercice 2023.

Et du 1<sup>er</sup> janvier au février 2024, le chiffre d'affaires H.T. est estimé à 44.676,66 € se décomposant comme suit :

Mois de l'année 2024	Chiffre d'affaires
janvier	21.645,13 €
février	23.031,53 €

Le résultat est non déterminé à ce jour pour l'exercice 2024.

Etant précisé, les jours et horaires d'ouverture aux termes desquels le chiffre d'affaires a été réalisé ont été les suivants :

- ouverture : du Mardi au Samedi de 9 h à 18 h 30
- fermeture le Dimanche, le Lundi et les jours fériés

DS  
ST

DS  
R.N

DS  
PAG



Pas de fermeture pour congés.

Le Cessionnaire déclare avoir été suffisamment informé des conditions d'exploitation du Fonds de commerce, avoir reçu les informations, pièces et documents nécessaires et avoir pu disposer de tous les éléments lui permettant de s'engager en toute connaissance de cause, sans restriction, ni réserve, ce qui est expressément reconnu par le Cessionnaire, qui renonce à en tirer grief ou toute cause de nullité des présentes, ce dernier déclarant ne pas attacher une importance formelle à ces données, le Cessionnaire ayant eu par ailleurs la possibilité d'apprécier la valeur du Fonds de commerce à son juste prix.

## 2-5 . Contrats de travail

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 incombaient à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

Le Cédant déclare qu'il emploie Trois salariées et qu'il n'existe aucun employé actuellement en arrêt de travail pour quelque cause que ce soit ou en longue maladie.

C'est ainsi que le Cessionnaire reprend conformément à l'article L1224-1 du Code du travail les personnes suivantes :

Nom	Fonction Ou emploi	Coef.	Ancienneté	Horaire de base mensuel	Salaire de base (hors primes, hors
TESSIER Catherine	Technicienne en CDI	Non précisé	17/09/2002 (salariée reprise par M. D'Arras le 13/07/2007)	110,50 Du jeudi au samedi de 9h à 18h	
LIEGEOIS Véronique	Coiffeuse en CDI	Non précisé	21/02/2017	15h 9h Jou le je	
RIBEIRO Marie-José	Coiffeuse en CDI	Non précisé	01/10/2021		

Le Cédant déclare qu'aucun conflit ne l'oppose à d'anciens membres de son personnel, et qu'il n'existe aucune instance judiciaire en cours, en demande comme en défense.

Le Cédant déclare également avoir informé son personnel de son projet de cession en date des 16 et 27 décembre 2023 et ce conformément aux dispositions de la loi numéro 2014-856 du 31 juillet 2014. Aucun des salariés ne lui a fait connaître son intention de présenter d'offre d'achat.

Les copies des échanges de courriers d'information (Annexe 8) ont été visées par les parties conformément à l'article XV.

Le Cédant déclare en outre :

- qu'il n'y a actuellement aucun employé dont le préavis est en cours, ou dont le contrat de travail est suspendu et notamment pour l'un des motifs suivants : congé maladie, congé maternité, congé parental, accident de travail ou réserve militaire au titre de la participation à la défense ;
- qu'il n'a procédé à aucun licenciement économique donnant lieu à compter du jour de la prise de possession à une quelconque priorité d'embauche ou d'adhésion à un plan d'aide à la recherche d'emploi ;

DS  
J.T

DS  
R.N

DS  
PAG



- qu'il remboursera au Cessionnaire, tous les frais occasionnés par le licenciement des employés non désignés ci-dessus, s'il s'en révélait.

Le Cédant s'oblige en outre

- à garantir le Cessionnaire et à le relever de toutes sommes pouvant être réglées ou allouées à ses anciens salariés, ainsi que du montant de toutes condamnations consécutives à des actions prud'homales fondées sur l'exécution des contrats de travail, pour une période antérieure à la date de prise de possession, ainsi que de tous frais et honoraires y compris d'avocats générés par lesdites procédures ;
- dans l'hypothèse où un tiers viendrait à prétendre à l'encontre du Cessionnaire à l'existence et à la poursuite d'un contrat de travail ayant une origine antérieure à la cession, à faire son affaire personnelle d'un tel recours et à en supporter toutes les conséquences, sans aucune exception ni réserve, le tout de manière à ce que le Cessionnaire ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet ;
- à garantir le Cessionnaire de toutes les conséquences notamment financières, fiscales et sociales qui résulteraient de la contestation par les salariés concernés ou par toute personne qui se prétendrait intervenant non salarié. Le Cédant prendra en charge l'intégralité des sommes dues, ainsi que les frais et honoraires de procédure qui en seraient la conséquence ;
- à remettre au Cessionnaire le registre d'entrée et sortie du personnel, les déclarations uniques d'embauche, le justificatif de l'adhésion à un centre de médecine du travail et les fiches d'aptitudes médicale des salariés, la copie des contrats de prévoyance santé, de prévoyance invalidité/décès et de retraite, et les bulletins d'adhésion individuelle aux organismes de prévoyances.

## **2-6. Contrats liant le Cédant**

Le Cédant déclare qu'il n'existe aucun contrat écrit ou verbal avec un fournisseur ayant pour objet des obligations d'achat ou de prestations de services, à l'exception des contrats L'OREAL, KERASTASE, PLANITY, ELIS D8, lesdits contrats étant résiliables. Par ailleurs, le Cédant bénéficie d'un contrat de franchise MOD'S HAIR qui sera résilié concomitamment à la réalisation de la présente cession, le Cessionnaire souscrivant un contrat de franchise LUCIE SAINT CLAIR.

## **2-7. Situation du Fonds au regard des périmètres de sauvegarde du commerce**

Suivant courrier en date du 1<sup>er</sup> février 2024, la mairie de SCEAUX a avisé le rédacteur des présente que la commune n'a pas l'intention d'exercer son droit de préemption compte tenu que l'activité de l'Acquéreur est en tous points similaire, la déclaration préalable de cession de fonds de commerce ayant été établie et reçue en mairie le 14 décembre 2023.

La copie de la notification de la Mairie (**Annexe 9**) a été visée par les parties conformément à l'article XIV.

## **2-8. Situation générale du Fonds**

Le Cédant déclare :

- Avoir la pleine propriété du Fonds de commerce, lequel ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation, et de tous les éléments qui le composent, dont aucun n'est saisi, confisqué ou susceptible de l'être et ne fait l'objet d'aucun contrat de crédit-bail, de prêt, de dépôt ou de location ;
- Que, d'une manière générale, rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition des éléments du Fonds cédés et à leur jouissance paisible par le Cessionnaire. En particulier, le Cédant déclare qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, judiciaire ou contractuel à la libre disposition du fonds de commerce ;
- Qu'il n'est soumis à aucune saisie et n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner une confiscation ou une mise de biens sous séquestre et qu'il n'existe aucune interdiction judiciaire, administrative ou autre tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds ou sa cession ;



- Qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense concernant le Fonds de commerce. Le Cédant s'engage, pour le cas où un tel événement se produirait, dont la cause serait antérieure au transfert de propriété du Fonds, à en faire son affaire personnelle ;
- Qu'il n'a jamais été poursuivi pour infraction à la réglementation économique, des mœurs, des stupéfiants ou autres ;
- Qu'aucun contrôle, ni aucun contentieux, n'est pendant devant une Administration ;
- N'avoir consenti avant ce jour aucune promesse de vente portant sur le Fonds, qui serait en cours de validité à ce jour ;
- Que le matériel est en bon état de marche et répond aux normes et réglementations de sécurité en vigueur ;
- Que le fonds de commerce objet des présentes ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation ; qu'aucun élément composant le fonds vendu ne lui a été prêté ou loué, déposé par un tiers, à titre onéreux ou gracieux, à l'exception du terminal TPE qui ne fait pas l'objet d'une reprise par le Cessionnaire ;
- Qu'il n'est pas situé dans une zone de résorption d'un habitat insalubre, une zone de restauration immobilière, un périmètre de rénovation urbaine ;
- Qu'il n'est dans aucun des cas prévus par les lois et règlements pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du fonds de commerce objet des présentes.

### III. DECLARATION DU CESSIONNAIRE

Le Cessionnaire déclare de son côté :

- Avoir examiné à sa convenance les matériels garnissant le Fonds pour les avoir vus et reconnaître les prendre en l'état ;
- Qu'il s'est vu plus particulièrement informé des conditions d'exploitation du Fonds ;
- Ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et n'être frappé d'aucune incapacité d'exercer le commerce ci-dessus désigné ;
- Connaître les normes actuelles de sécurité et de salubrité en général et celles de l'activité exercée dans le Fonds en particulier.

#### Information concernant l'utilisation de logiciel de caisse sécurisé et certifié

Le Cessionnaire reconnaît avoir été parfaitement informé des dispositions de la loi du 29 décembre 2015 et de la loi de finances pour 2018 n° 2017 – 1837 du 30 décembre 2017 modifiant l'article 105 du code général des impôts et imposant, à compter du 1er janvier 2018, aux commerçants et professionnels assujettis à la TVA qui utilisent un logiciel de caisse ou système de caisse, d'utiliser un logiciel sécurisé, satisfaisant aux conditions d'inaltérabilité, de sécurisation, de conservation et d'archivage des données, en vue du contrôle de l'Administration fiscale.

A ce titre, il est produit un certificat NF Logiciel de gestion de l'encaissement (Annexe 10 visée par les parties conformément à l'article XV).

### IV. PROPRIETE - JOUISSANCE

Le Cessionnaire est propriétaire du Fonds de commerce cédé à compter de ce jour et en a la jouissance à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024.

DS  
J.T.

DS  
R.N.

DS  
PAG

## V. PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de **CENT CINQUANTE MILLE (150.000) euros s'appliquant :**

- Aux éléments incorporels pour 140.000 euros ;
- Aux éléments corporels pour 10.000 euros.

Il est ici stipulé que la présente ventilation du prix n'est faite que pour satisfaire aux dispositions de l'article L.141-5 du Code de Commerce, sans que l'une ou l'autre des Parties puisse s'en prévaloir pour quelque cause que ce soit, le montant du prix représentant dans l'esprit des Parties, la valeur intrinsèque du Fonds de commerce, objet des présentes, dans son universalité.

Lequel prix est payé comptant ce jour par virement de la Caisse d'Epargne Ile-de-France au compte CARPA de la SELARL Pierre-Alain GUILLERMIN Avocat, séquestre ci-après désigné, au moyen d'un prêt consenti par ladite Banque,

## DONT QUITTANCE.

Par suite du paiement ci-dessus constaté, le Vendeur déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent acte et pour quelque cause que ce soit.

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

## VI. SEQUESTRE

### Séquestre légal

Pendant la période d'indisponibilité légale du prix, les Parties constituent la SELARL Pierre-Alain GUILLERMIN, Avocat au barreau de Paris représentée par Me Pierre-Alain GUILLERMIN, 105 Rue La Fayette – 75010 Paris en qualité de séquestre amiable (ci-après désigné « le Séquestre »).

Le prix de vente restera séquestré sur son compte CARPA et ne pourra être remis au Cédant hors la présence et sans le concours du Cessionnaire qu'après expiration des délais d'opposition et, aussi, sur justification par ledit Cédant :

- de la radiation des inscriptions pouvant grever le fonds ou d'une attestation de paiement des créanciers inscrits ;
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- du paiement de tous impôts directs et indirects, y compris les impôts sur les plus-values pouvant être dus par le Cédant à la suite de la présente vente ;
- du règlement de toutes sommes dues à l'URSSAF, aux Caisses d'Assurances vieillesse et maladie des commerçants, aux ASSEDIC et d'une manière générale, à tous organismes chargés de la perception des taxes fiscales et parafiscales ;

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

Le règlement des frais éventuels de mainlevée, radiation, est à la charge du Cédant qui s'y oblige expressément.

Dans le cas où le montant des inscriptions et oppositions n'excéderait pas la somme séquestrée, le Séquestre est, dès encaissement du prix de cession, autorisé à utiliser tout ou partie des fonds, au paiement nécessaire pour obtenir lesdites mainlevées du seul consentement du Cédant.

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

DS  
ST

DS  
R.N

DS  
PAG



- soit par la remise au Cédant de toutes les sommes séquestrées entre ses mains ou du reliquat qui subsistera après règlement des créanciers ayant formé opposition et mainlevées obtenues, toutes conditions stipulées ci-avant étant remplies.

- soit par le dépôt de toutes les sommes séquestrées ou leur reliquat, dépôt ordonné à la requête de la partie la plus diligente ou du séquestre par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce du lieu de l'élection de domicile statuant en référé.

- soit à la Caisse des Dépôts et Consignations ;

- soit entre les mains d'un séquestre répartiteur et ce, dans les termes de l'Article 19 de la loi du 19 Juin 1935.

Pour la réception des oppositions, domicile est élu pour la validité au fonds vendu et pour la correspondance à l'adresse du séquestre, SELARL Pierre-Alain GUILLERMIN, Avocat au barreau de Paris représentée par Me Pierre-Alain GUILLERMIN, 105 Rue La Fayette – 75010 Paris.

Les frais de séquestre et ceux liés aux éventuelles oppositions de créanciers et mainlevées seront à la charge du Cédant qui s'y oblige.

A toutes fins utiles, il est rappelé :

## 1. Délai d'action des créanciers

### a) Opposition des créanciers du Cédant au paiement du Prix

Conformément à l'article L. 141-14 du Code de commerce, les créanciers du Cédant, que leurs créances soient exigibles ou non, peuvent former au domicile élu, par acte extrajudiciaire ou courrier recommandé avec avis de réception, dans un délai qui expire le dixième jour qui suit la dernière en date des publications prévues à l'article L142-12 du Code de commerce, opposition au paiement du Prix.

Le séquestre doit attendre d'être en possession des certificats de parution pour pouvoir calculer ce délai de 10 jours.

### b) Copie de l'acte tenue à la disposition des créanciers

Pendant les 20 jours qui suivent la publication prévue à l'article L. 141-12 du Code de commerce, un des originaux de l'acte de vente est tenu, au domicile élu, à la disposition de tout créancier opposant ou inscrit pour être consulté sans déplacement.

## 2. Délai d'action des services fiscaux

L'article 1684 du Code général des impôts impose une solidarité entre le Cessionnaire et le Cédant en ce qui concerne le paiement de l'impôt sur le revenu/impôt sur les sociétés afférent aux bénéfices réalisés par ce dernier pendant l'année ou l'exercice de la cession, jusqu'au jour de celle-ci.

Ils sont également responsables solidaires de l'impôt sur le revenu/impôt sur les sociétés afférent aux bénéfices de l'année ou de l'exercice précédent, lorsque la cession est intervenue dans le délai normal de déclaration et que ces bénéfices n'ont pas été déclarés par le Cédant avant la date de cession.

En cas de cession d'une activité commerciale (industrielle, commerciale, artisanale), l'impôt dû au titre des BIC doit être établi immédiatement et son montant est immédiatement exigible.

Pour ce faire, en vertu de l'article 201 du Code général des impôts, dans les 45 jours à compter de la publication de la cession au BODACC, le **Cédant** est tenu d'aviser l'administration fiscale de la cession et lui faire connaître la date à laquelle elle a été ou sera effective, ainsi que, s'il y a lieu, les nom, prénoms, et adresse du Cessionnaire.

Cette solidarité ne jouera que jusqu'à concurrence du Prix de cession du Fonds et le Cessionnaire ne pourra être mis en cause que pendant un délai de 90 jours (QUATRE-VINGT-DIX jours) qui commencera à courir du jour à compter de la déclaration de cession prévue à l'article 201 du CGI.

Si le Prix était distribué pendant ce délai de 90 jours, le **Cessionnaire** pourrait être poursuivi par l'Administration fiscale au titre de cette solidarité fiscale.

DS  
ST

DS  
R.N

DS  
PAG



Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le délai est réduit de 90 à 30 jours lorsque les conditions suivantes sont réunies de manière cumulative :

- L'Administration fiscale a été avisée de la cession par le dépôt de la déclaration de cession dans le délai de 45 jours à compter de la publication de la vente au BODACC,
- Le Cédant a déposé sa déclaration de résultats dans le délai légal de 60 jours suivant la publication de la cession,
- Le Cédant respecte, au dernier jour du mois qui précède la cession du Fonds, ses obligations déclaratives et de paiement en matière fiscale.

A défaut, la solidarité continuera à s'appliquer pour une durée de 90 jours.

## **VII. CONDITIONS DE LA CESSION**

La présente cession a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes :

### **A. Concernant le Cédant**

- Le Cédant garantit dans les termes des articles 1641, 1642, 1643, 1644 1645 et 1646 du Code civil l'exactitude des énonciations qu'il a faites et notamment concernant l'origine de propriété, les éléments composant le Fonds, les charges et obligations éventuelles grevant le Fonds de commerce et les chiffres d'affaires.
- Le Cédant s'engage à tenir à la disposition du Cessionnaire pendant trois années à compter de la date d'entrée en jouissance, tous les documents comptables qu'il a tenus durant les trois exercices comptables précédant la présente cession.
- Le Cédant supportera tous les frais, droits et honoraires de séquestre, mainlevée, radiation, consignation, et répartition du prix de la cession ainsi que tous frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale.
- Le Cédant s'engage à obtenir la mainlevée des inscriptions, nantissements et privilèges qui pourraient se révéler postérieurement à la cession, dans le délai de trois (3) mois à compter de ce jour.
- Le Cédant supportera jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, tous impôts, taxes, loyers et charges de toute nature relatives à l'exploitation du Fonds ; et procédera notamment au paiement :
  - de tous impôts directs et indirects, y compris les impôts sur les plus-values pouvant être dus par le Cédant à la suite de la présente vente,
  - de toutes sommes dues à l'URSSAF, aux Caisses d'Assurances vieillesse et maladie des commerçants, aux ASSEDIC et d'une manière générale à tous organismes chargés de la perception des taxes fiscales et parafiscales,
  - de toutes sommes pouvant être dues par le Cédant au titre des salaires et de leurs accessoires,

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

- Le Cédant remboursera au Cessionnaire toutes charges, tous impôts, taxes, loyers et charges de toute nature relatifs à l'exploitation du Fonds que ce dernier viendrait à payer, afférentes à une période antérieure à son entrée en jouissance ou dont le fait générateur trouverait son origine antérieurement à celle-ci.

### **B. Concernant le Cessionnaire**

Le Cessionnaire prend le Fonds de commerce et les éléments dont il se compose dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour vétusté, dégradation ou détérioration. Il fera notamment son affaire personnelle de l'exécution de tous travaux qui pourraient être exigés à compter de la date d'entrée en jouissance tant par les services de l'Electricité de France, Gaz de France, que par les services sanitaires.



Le Cessionnaire satisfera à toutes les obligations de ville, de police et de régie, corporatives et professionnelles.

Le Cessionnaire fera son affaire personnelle de tous traités et abonnements pouvant exister pour toutes fournitures d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et en fera opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.

Le Cessionnaire acquittera, à compter de l'entrée en jouissance mais seulement pour la période postérieure, les contributions, impôts, taxes, et autres charges auxquelles peut et pourra donner lieu l'exploitation du fonds de commerce cédé, il fera son affaire personnelle de toutes charges de ville et de police et de toutes prescriptions administratives auxquelles pareille exploitation peut être assujettie. Il participera prorata temporis au paiement de la contribution foncière des entreprises de l'année en cours. Par ailleurs, il convient de préciser que le Cessionnaire s'engage en tant que de besoin à régler au Bailleur toutes factures de régularisation de charges et impôt foncier établies au nom du Cédant et/ou du Cessionnaire, à charge pour le Cessionnaire de s'en faire rembourser les montants correspondant à la période antérieure à l'entrée en jouissance par le Cédant qui s'y oblige.

Il exécutera aux lieu et place du Cédant à compter du même jour, toutes les charges et conditions du bail des locaux où le fonds présentement vendu est exploité, il règlera les loyers et charges à leurs échéances exactes.

Le Cessionnaire paiera les frais et droits de l'acte d'acquisition et ceux qui en seront les suites et conséquences.

#### **VIII. ETAT DES LIEUX**

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux contradictoire amiable et tripartite (cédant, cessionnaire et bailleur) devra être dressé dans les meilleurs délais après la prise d'effet de la présente cession, et ce suivant rendez-vous qui sera fixé par le Bailleur, la SCI BLB.

#### **IX. COMPTES PRORATA**

Les parties rappellent qu'elles ont fixé au 1<sup>er</sup> avril 2024 les effets financiers de la présente cession, et qu'elles se régleront directement entre elles tous comptes prorata, notamment de contribution foncière des entreprises.

Le Cessionnaire s'engage à rembourser dès ce jour au Cédant les comptes prorata, à savoir :

- CFE 2024 : 1988 € (base 2023) x 9/12 = 1.491 €

**Soit un Total de : 1.491 €**

De laquelle somme, il convient de déduire :

- Le montant des congés payés et charges sociales afférentes dus à la date du 31 mars 2024 aux salariés du Cédant, **soit 10.651 €.**

Il convient ici de préciser que le calcul définitif des congés payés et charges sociales afférentes ne pourra être déterminé que lors de l'établissement des payes du mois de mars 2024. Dans ces conditions, une régularisation devra intervenir entre les parties à réception du décompte définitif des congés payés, ce dont les parties s'engagent.

**D'où un montant dû au Cessionnaire de : 10.651 € - 1.491 € = 9.160 €**

#### **X. CLAUSE DE NON RETABLISSEMENT**

Le Cédant s'interdit expressément de s'intéresser directement ou indirectement à aucune activité semblable à celle cédée dans un rayon de DIX MILLE METRES à vol d'oiseau du lieu d'exploitation du fonds et ce durant une période de 3 ans à compter de la date d'entrée en jouissance, à peine de tous dommages et intérêts et dépens envers le Cessionnaire.

DS  
J I

DS  
R N

DS  
PAG



Cette interdiction ne dispense pas le CEDANT du respect des exigences édictées par l'article 1628 du Code civil aux termes duquel *"Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle"*.

Par suite, le CEDANT ne peut être déchargé de l'obligation légale de garantie qui est d'ordre public, les manœuvres permettant la reprise ou la conservation de la clientèle et amenant une concurrence déloyale ne pouvant être limitées dans le temps.

#### **XI. DISPENSE DE TVA**

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code Général des Impôts telles que commentées par l'instruction administrative 3 A-6-06 du 20 mars 2006, les livraisons de biens, les prestations de services et les opérations mentionnées au 6° et 7° de l'article 257 du CGI réalisées dans le cadre de la présente Cession sont dispensées de taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.). Cette dispense de T.V.A. s'applique aux éléments du Fonds de Commerce cédés.

En application des dispositions du même article, le cessionnaire sera réputé continuer la personne du cédant, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier.

A cette fin, le Cessionnaire déclare et prend les différents engagements visés à l'article 257 bis du Code Général des Impôts et notamment :

- Assujettissement à la TVA,
- Poursuite de l'exploitation du Fonds de Commerce,
- Acquisition du Fonds de Commerce pour son compte personnel,
- Soumission à la TVA des cessions ultérieures des matériels et mobiliers objets des présentes.

Le Cessionnaire reconnaît qu'en cas de non-respect des déclarations ci-dessus, il pourra être redevable du paiement de la TVA sur le prix de cession.

Le Cédant et le Cessionnaire mentionneront le montant total hors taxe de la transmission des biens mobiliers d'investissement sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours duquel elle est réalisée. Ce montant sera mentionné sur la ligne « autres opérations non imposables ».

#### **XII. MARCHANDISES**

Les marchandises loyales et marchandes se trouvant dans le fonds vendu seront décrites et estimées suivant inventaire établi contradictoirement entre les parties le 1<sup>er</sup> avril 2024, et seront réglées en sus du prix ci-dessus, à leur valeur comptable ;

La présente cession intervenant dans le cadre des dispositions de l'article 257 bis du Code Général des Impôts, lesdites marchandises ne sont pas soumises à la TVA.

#### **XIII. FORMALITES**

Le Cessionnaire s'engage à effectuer, en temps utile, toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le Cédant ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations mises à sa charge en vertu des présentes. La présente cession sera publiée conformément à la loi.

A cet égard, le Cessionnaire devra :

- procéder dans les 15 jours suivant la date de prise de possession du Fonds, à l'enregistrement des présentes auprès du SIE - Pôle enregistrement du Centre des Finances publiques compétent par rapport à l'adresse du Fonds,
- faire paraître dans les 15 jours des présentes, dans un Journal d'Annonces légales habilité et compétent par rapport à l'adresse du Fonds, un avis de la présente cession,
- notifier la présente cession au greffe du tribunal de commerce de Paris dans les 15 jours de sa date qui assurera la parution d'avis au Bodacc.

DS  
51

DS  
R.1

DS  
PAG



De son côté, le Cédant effectuera les formalités relatives à la cession de son Fonds.

#### **XIV. DOCUMENTS ANNEXES**

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance et avoir paraphé en annexe, hors le présent acte, les documents suivants :

- Liste du matériel, mobilier commercial, installations et agencements nécessaires à l'exploitation du fonds présentement vendu,
- Protocole du 27/09/2023,
- Echange de correspondance avec le Bailleur,
- L'état des risques et pollutions,
- Les diagnostics techniques,
- La facture d'entretien des extincteurs,
- L'état des privilèges,
- Information des salariés,
- La non-application du droit de préemption,
- La copie du certificat NF Logiciel de caisse.

Et en donne décharge entière et définitive au rédacteur des présentes.

#### **XV. REMISE DE TITRES**

Le Cédant a remis au Cessionnaire qui le reconnaît :

- Acte d'origine de propriété.

#### **XVI. AFFIRMATION DE SINCERITE**

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1202 alinéa 2 du Code civil, « est nul tout contrat ayant pour but de dissimuler une partie du prix, lorsqu'elle porte sur une vente d'immeubles, une cession de fonds de commerce ou de clientèle, une cession d'un droit à un bail, ou le bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble et tout ou partie de la soule d'un échange ou d'un partage comprenant des biens immeubles, un fonds de commerce ou une clientèle ».

Conformément aux dispositions de l'article 850 du Code général des impôts, les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du même code, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent, en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

#### **XVII. FRAIS - HONORAIRES**

Les frais, droits et honoraires de la présente vente, sont supportés dans leur intégralité par le Cessionnaire, qui s'y oblige.

Les frais afférents aux formalités légales seront pris en charge par chacune des Parties, pour ceux qui les concernent.

Le Cédant supportera les honoraires du séquestre ainsi que les frais de radiation d'inscription de privilèges éventuels.

#### **XVIII. DROITS**

La base d'imposition relative à la présente mutation est constituée par le prix de cession s'élevant à **CENT CINQUANTE MILLE (150.000) EUROS**.

DS  
ST

DS  
R.N

DS  
PAG

**Calcul des droits dus sur la présente cession**

- |   |             |
|---|-------------|
| ➤ pour la tranche de prix entre 0 et 23.000 € :       | exonération |
| ➤ pour la tranche de prix entre 23.000 € et 150.000 € | 3.810 €     |

**TOTAL DES DROITS DE MUTATION :****3.810 €****XIX. INTERMEDIATION**

Les Parties déclarent que la négociation afférente au présent fonds est intervenue sans intermédiaire et n'avoir confié aucun mandat à un tiers en vue de la vente ou de l'acquisition du fonds de commerce cédé.

**XX. ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur siège social ou domicile respectifs, tel qu'indiqués en tête des présentes.

En cas de contestations au sujet des présentes et/ou de leurs suites, attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du siège du Fonds.

**XXI. ORIGINE DES FONDS**

Le Cessionnaire déclare que le prix est réglé en totalité au moyen d'un prêt consenti par la Banque Caisse d'Epargne Ile de France.

Conformément aux dispositions de la loi n° 90-614 du 12 juillet 1990 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, codifiée par les articles L 561-1 à L 672-4 du Code Monétaire et Financier dont le Cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

**XXII. DECHARGE DU REDACTEUR**

Les Parties déclarent expressément que la présente convention a été rédigée à leur demande sur les indications par elles fournies et sans que le rédacteur des présentes ne soit intervenu dans la négociation du prix convenu directement entre elles.

Les Parties reconnaissent qu'un projet du présent acte leur a été communiqué avant signature et qu'elles ont chacune suivi et participé à son collationnement au moyen de l'exemplaire qui leur a été transmis à cet effet, qu'elles ont été invitées à poser toutes questions sur le texte et l'esprit de l'acte, à la suite desquelles il leur a été donné toutes explications et éclaircissements, les renseignant ainsi pleinement sur la portée de leurs engagements.

Elles déclarent par conséquent, vouloir signer le présent acte en pleine connaissance de cause.

**XXIII. REDACTEUR UNIQUE**

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le rédacteur du présent acte des dispositions de l'article 155, alinéa 1<sup>er</sup> du Décret n° 91-1197 du 27 novembre 1991, organisant la profession d'Avocat :

*« L'Avocat ne doit 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. »*

Connaissance prise de cet article, les parties ont choisi, d'un commun accord, la SELARL Pierre-Alain GUILLEMRIN Avocat (successeur de Maître Florence GAUCHET-AVRIL), représentée par Maître Pierre-Alain GUILLERMIN, Avocat à la Cour, 105 rue La Fayette – 75010 PARIS, comme rédacteur unique des présentes.

DS  
51DS  
R.1DS  
PAG



**XXIV. CONCLUSION DU CONTRAT**

Les Parties déclarent et reconnaissent que les dispositions du présent contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Les parties déclarent et reconnaissent que l'ensemble des clauses du présent contrat ont fait l'objet de négociations qui ont conduit à des concessions réciproques et à un accord global et équilibré à la satisfaction de chacune des parties. En conséquence, les parties déclarent que le présent contrat est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Un projet des présentes a été communiqué préalablement à cette signature aux différentes parties.

**XXV. SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Le présent acte est signé par les parties via un procédé de signature électronique ayant la même valeur légale qu'une signature manuscrite.

Les Parties reconnaissent qu'elles procèdent à la signature électronique de l'acte de cession en toute connaissance de cause de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci, et renoncent en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation et/ou action en justice, la fiabilité de ladite solution de signature électronique et/ou la manifestation de leur volonté de signer le présent acte, à ce titre.

Le présent acte entrera en vigueur à la date de signature par le dernier en date des signataires.

Fait à PARIS, le 27 MARS 2024

<b>Monsieur Jérôme D'ARRAS</b>	DocuSigned by:  1A2C487515874FB...
<b><u>Pour ANGEL.S.C.</u></b> Madame Marion ROCH	DocuSigned by:  2B24C8E245C0489...
<b><u>Le Séquestre</u></b> Représenté par Maître Pierre-Alain GUILLERMIN	DocuSigned by:  8D34E878A61B475...

