

[REDACTED]

DOSSIER : 210907 – CESSIION SPA SCEAUX

ACTE DE CESSIION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

[REDACTED]
Société par Actions Simplifiée à associé Unique au capital de 1.000,00 € immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 904729225
Le Président, Monsieur Walter MORATTI, né le 5 mars 1966 à PARIS (75014),
divorcé, de nationalité française demeurant : 74, avenue du Général Leclerc – 92340 BOURG
LA REINE, autorisé aux présentes en vertu des statuts de ladite SASU étant immatriculée au
RCS de NANTERRE sous le numéro 904729225 en cette qualité au siège de la société 18 Place du
Général de Gaulle – 92330 SCEAUX

Ci-après dénommée : La cédante

D'UNE PART

ET :

La Société SCEAUX, Société par Actions Simplifiée à associé Unique au capital de 1.000
Euros dont le siège social est situé 18 Place du Général de Gaulle – 92330 SCEAUX, par son
Président en exercice Monsieur Walter MORATTI né le 5 mars 1966 à PARIS (75014),
divorcé, de nationalité française demeurant : 74, avenue du Général Leclerc – 92340 BOURG
LA REINE, autorisé aux présentes en vertu des statuts de ladite SASU étant immatriculée au
RCS de NANTERRE sous le numéro 904729225.

Ci-après dénommée : La Cessionnaire

D'AUTRE PART

PR [signature]

La cédante est propriétaire d'un fonds de commerce d'esthétique, vente de prestations et de produits et accessoires se rattachant aux soins esthétiques, à la beauté et au bien-être, situé 2 Allée des Tilleuls 92330 SCEAUX et exploité sous la dénomination [REDACTED]

La cessionnaire s'est déclarée intéressée par l'acquisition dudit fonds de commerce qu'elle a pu visiter à plusieurs reprises et qu'elle déclare bien connaître

C'est dans ces conditions que les parties se sont rapprochées et ont régularisé une promesse synallagmatique de cession de fonds de commerce sous conditions suspensives lesquelles ont toutes été levées au jour des présentes, de sorte que les parties entendent désormais régulariser le présent acte de cession de fonds de commerce et arrêter les conditions de la présente cession qui se substituent à l'acte de promesse de cession de fonds de commerce régularisé le 26 octobre 2021.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CESSION :

La cédante vend sous les conditions de droit et de fait en pareille matière à la cessionnaire qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit :

Un fonds de commerce de produits de beauté, soins esthétiques, vente et prestations et produits et accessoires aux soins esthétiques à la beauté et au bien être [REDACTED]

[REDACTED] et comprenant :

1.1 Les éléments incorporels suivants :

- La clientèle et l'achalandage y attachés ;
- Le droit à l'usage du numéro de téléphone et de télécopie y attachés sous réserve de l'accord du prestataire ;
- Le droit au bail des locaux dont s'agit suivant renouvellement de bail commercial

[REDACTED]

intervenant en qualité d'artisan commerçant prédécesseur dans les locaux de la SASU [REDACTED] ledit bail était régularisé le 23 octobre 2017 et portant sur un local désigné comme suit : Lot numéro 543 : un local à usage commercial situé dans le bâtiment EFG sans escalier au rez-de-chaussée et au sous-sol et comprenant une superficie de 37 m² environ et en rez-de-chaussée avec une trémie d'accès à un local d'une Superficie de 22 m² environ au sous sol tel que lesdits lieux se poursuivent et comportent, ledit bail ayant été consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives et ont commencé ayant commencé à courir le 17 décembre 2017 pour se terminer le 16 décembre 2026 et ce moyennant un loyer mensuel annuel en principal de 12.000 € HT que le preneur s'est obligé à payer au domicile et entre les mains du bailleur ou de son mandataire à termes mensuels et pour la première fois le 17 décembre 2017, les parties dispensant le rédacteur des présentes de la reproduction de l'intégralité des clauses et conditions du bail que tant la cessionnaire que la cédante déclarent parfaitement connaître un exemplaire du bail étant annexé aux présentes et auquel les parties entendent se reporter.

PR MW

[REDACTED]

Il est également ici précisé qu'à la suite d'un constat d'infiltration et de dégâts des eaux situé au sous sol du local commercial dont s'agit et dans le cadre de ses obligations contractuelles à l'égard tant du bailleur que de la cessionnaire, la cédante a fait procéder à des travaux réparatoires desdites infiltration tant en ce qui concerne la suppression de la cause des infiltrations que la remise en état du local situé en sous sol.

Une facture acquittée de l'entreprise BASTO pour un montant de 2.730,09 € TTC a été produite par la cédante qui demeurera annexée à l'acte ainsi que le rapport d'expertise établi par l'assureur de la cédante la compagnie MMA, les travaux ont été réceptionnés le 10 décembre 2021 et la cessionnaire en donne valablement quittance à la cédante.

1.2 Les éléments corporels suivants :

- Le mobilier, le matériel, les agencements et les installations servant à son exploitation, décrits dans la liste qui sera établie contradictoirement par les parties.

Les marchandises feront l'objet d'un inventaire le cas échéant établi par les parties soit la veille après la fermeture soit le jour même de l'entrée en jouissance.

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

ARTICLE 2 : SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE :

[REDACTED] déclare qu'elle est propriétaire du fonds objet de la présente promesse lequel lui appartient pour l'avoir acquis de [REDACTED] le 1^{er} aout 2015 et par exploitation directe.

ARTICLE 3 : SUR LES CARACTERISTIQUES DU FONDS :

Déclarations du vendeur sur le fonds :

Le vendeur déclare :

- Avoir la libre disposition et la pleine propriété dudit fonds de commerce et de tous les éléments le composant dont aucun n'est saisi, nanti, sous réserve de ce qui est rappelé à l'article « déclarations du vendeur et garanties » ci-après ; si des inscriptions ou privilèges de nantissements ou droits quelconques au profit de tiers venaient à se révéler, le vendeur s'engage à en rapporter main levée à ses frais
- Qu'il n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner une confiscation ou une mise des 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'est pas en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire,

- Que le fonds de commerce ne comporte aucun défaut ou vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation,
- Que le fonds a toujours été et sera jusqu'au jour de la signature de l'acte définitif exploité de façon normale afin de le maintenir en activité,
- Qu'il n'est dans aucun des cas prévus par les lois et règlements, pouvant entraîner la fermeture ou partielle du fonds de commerce objet des présentes,
- Qu'il s'engage à révéler à l'acquéreur toutes circonstances ou tous faits importants survenus à ce jour pendant l'exploitation du fonds ainsi que tous faits pouvant intervenir avant la signature de l'acte définitif,
- Qu'aucun des éléments composant le fonds de commerce n'a été prêté ou loué au vendeur, déposé par un tiers à titre onéreux ou gratuit, ni ne fait l'objet d'une clause de réserve de propriété,
- Qu'il n'existe aucun contrat écrit ou oral avec un fournisseur fabricant ou client comportant des clauses exorbitantes de droit commun,
- Qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre tant en demande qu'en défense concernant le fonds de commerce,
- Qu'il s'engage à cet effet à avertir immédiatement l'acquéreur de tout événement de cette nature pouvant intervenir avant la signature de l'acte définitif, et en tout état de cause à en faire son affaire personnelle et notamment de la prise en charge définitive de toutes les suites de la procédure, frais et dommages et intérêts,
- N'avoir jamais été poursuivi, non plus qu'aucun ancien propriétaire ou exploitant dudit fonds, ni aucun responsable de son exploitation pour infraction à la réglementation économique ou autre,
- Que le fonds de commerce, objet des présentes, n'a fait l'objet d'aucune promesse émanant du vendeur à l'exception des présentes consenties à l'acquéreur,
- Que toutes les installations et matériels répondent aux normes de salubrité, hygiène et sécurité actuellement en vigueur,
- Que toutes les installations attachées au fonds de commerce sont en état d'usage,
- Qu'il n'a, à titre personnel, reçu aucune injonction d'exécution de travaux visant les prescriptions d'hygiène de salubrité ou de sécurité qui n'auraient pas été satisfaites à ce jour et qu'il n'a reçu aucune visite des services compétents récemment,
- Qu'à sa connaissance, aucune mesure visant au déclassement dudit fonds, ni aucun avis d'exécution des travaux pour conserver la classification actuelle ne lui ont été notifiés
- Qu'à sa connaissance, les locaux dans lesquels le fonds est exploité ne font l'objet d'aucune disposition d'urbanisme ou autre pouvant diminuer leur valeur pour l'acquéreur, notamment ils ne sont pas visés par des opérations de voirie par rapport à l'alignement et ne sont pas situés dans un îlot insalubre, ne sont pas frappés d'un arrêté de péril et d'expropriation
- Qu'aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à effectuer pour rendre les locaux accessibles selon les normes édictées par les dispositions de l'article R.111.19.8 du Code de la Construction et de l'Habitation et des textes subséquents,

La cessionnaire en prend acte et déclare qu'elle fera son affaire personnelle de toutes les démarches nécessaires tant au près du propriétaire des locaux que de l'autorité compétente sans recours contre la cédante

Sur la situation locative :

La jouissance des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ci-dessus désigné résulte d'un renouvellement de bail commercial consenti et accepté et pour une durée de 9 années entières et consécutives commençant à courir le 17 décembre 2017 pour se terminer le 16 décembre 2026, soumis aux dispositions des articles L.145.1 et suivants du Code de Commerce, ledit bail ayant été régularisé le 23 octobre 2017 et portant sur un local désigné comme suit : Lot numéro 543 : un local à usage commercial situé dans le bâtiment EFG sans escalier au rez-de-chaussée et au sous-sol et comprenant une superficie de 37 m² environ au rez-de-chaussée avec une trémie d'accès à un local d'une superficie de 22 m² environ au sous sol tel que lesdits lieux se poursuivent et comportent sans aucune exception de réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation la cessionnaire déclarant avoir visité à plusieurs reprises l'immeuble dont dépendent les locaux et dans lesquels est exploité le fonds de commerce et en connaitre parfaitement les caractéristiques. La cessionnaire déclare prendre les locaux dont il s'agit dans l'état matériel et juridique où ils se trouvent sans pouvoir ultérieurement exercer quelque recours que ce soit à ce titre à l'encontre de la cédante à l'exception de ce qui a été dit plus haut concernant les travaux de réparations et reprises de dégât des eaux et infiltrations en sous sol.

Les principales caractéristiques de ce bail sont les suivantes :

- Durée du bail :

Le présent renouvellement est conclu et accepté pour une durée de 9 années qui commenceront à courir le 17 décembre 2017 pour se terminer le 16 décembre 2026.

Le preneur pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

- Destination des lieux loués :

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et pour le commerce d'institut de beauté, parfumerie, bijouterie fantaisie, salon de coiffure et ne pourra céder ni sous louer en tout ou partie aucun droit au présent bail sous peine de résiliation si ce n'est à son successeur dans son fonds de commerce et sous conditions de rester garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

- Loyer :

Le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 12.000 € HT que le preneur s'oblige à payer au domicile entre les mains du bailleur ou de son mandataire en termes mensuels et pour la première fois le 17 décembre 2021 outre un acompte provisionnel en sus du loyer pour les charges fixé à 83 € et correspondant à la quote-part des charges et prestations, taxe d'enlèvement des ordures ménagères de déversement à l'égout, de balayage et autres incombant à l'immeuble et toute nouvelle contribution, taxe augmentation d'impôt légalement misc à la charge des locataires, lesdites charges, prestations et taxes calculées au prorata des loyers.

- Révision de loyer :

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à l'indexation annuelle qui ne pourra en aucun cas être confondue avec la révision légale des loyers.

En conséquence ledit loyer sera réajusté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire chaque année pour prendre effet à la date anniversaire soit chaque 17 décembre proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du présent renouvellement soit l'indice brut du 2^{ème} trimestre 2017 d'une valeur de 110, l'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du même trimestre des années suivantes, la première indexation du loyer aura lieu à la date anniversaire soit le 17 décembre 2018 et sera immédiatement exigible.

A l'expiration des premières et deuxièmes périodes triennales les parties établiront un avenant constatant le prix du loyer découlant de la présente clause d'échelle mobile, les frais et honoraires des avenants seront supportés par le preneur.

- Dépôt de garantie :

Le preneur a versé entre les mains du bailleur ou à son mandataire la somme de 328,51 € qui avec celle de 2.671,49 € déjà entre les mains du bailleur formera une somme totale de 3.000 € correspondant à 3 mois de loyer principal et qui ne sera ni productive d'intérêts ni imputable sur le dernier mois de jouissance et qui lui sera restituée en fin de jouissance déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le preneur au bailleur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

En cas de variation du loyer le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

- Cession - sous location :

- Avant toute cession du fonds de commerce, le preneur devra solliciter l'accord préalable et par écrit du bailleur.
- Pour obtenir son accord le preneur devra adresser au bailleur le projet d'acte qui devra être signé.
- La cession du fonds de commerce ne pourra intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers taxes charges et accessoires.
- Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le preneur devenu cédant au paiement des loyers et charges taxes et autres et à l'exécution du présent bail de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui si bon semble sans préjudice de son droit de poursuivre directement le preneur étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet de la cession mais au contraire rétroagira au jour de la prise d'effet du présent bail de telle manière par exemple que si au jour de la cession le preneur étant débiteur d'arriérés de loyers accessoires ou toute autre somme, garantie solidaire de paiement de ces arriérés accessoires ou dettes seraient dus par le cessionnaire.

- Qu'il n'est intervenu aucune modification à la disposition des locaux dans le dernier bail sans l'autorisation du bailleur,
- Qu'aucune sous location ou aucun droit d'occupation n'a été consenti pour les lieux objet des présentes et ne l'a jamais été ;
- Que le droit au bail, objet des présentes, n'a fait l'objet d'aucune promesse de cession ou compromis autre qu'au profit de la cessionnaire,
- Que, de manière générale, le droit au bail n'a été l'objet de son chef, d'aucun empêchement, ni d'aucune restriction d'ordre légal ou contractuel, pouvant faire obstacle à la présente cession et que le bénéficiaire aura la pleine jouissance des locaux, objet de la présente cession ;
- Que le bail est libre de tous privilèges, nantissements autres que ceux qui seront énoncés ci-après ou autres droits, et que ce bail n'a jamais été donné en gage en la forme civile ;
- Que tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux ou est exploité le fonds, l'ont été avec l'accord du bailleur, dans le respect des clauses du bail et en conformité avec toutes réglementations d'urbanisme et, de manière générale, avec toutes réglementations.

ARTICLE 4 : SUR LE DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE :

Suivant lettre de la commune de SCEAUX en date du 19 novembre 2021 et adressée à la cédante et à la suite de la déclaration de cession de fonds de commerce reçue le 25 octobre 2021 et par le rédacteur des présentes, la commune a fait savoir qu'en application des dispositions de l'article L.214.1 à L.214.3 du Code de l'Urbanisme elle n'avait pas l'intention de procéder à la préemption du bien connaissance prise du projet de cession, ladite lettre demeurant annexée aux présentes et dont les parties confirment avoir eu parfaite connaissance.

ARTICLE 5 : CLAUSE DE NON CONCURRENCE

La cédante ainsi que son président, Monsieur Philippe RICHARD s'engagent :

- A ne s'intéresser directement, ou indirectement, par voie de création ou par toute autre manière à aucun fonds de commerce susceptible de faire concurrence en tout ou partie au fonds présentement vendu, pendant une durée de trois années (3 années) entières et consécutives à compter de la date d'entrée en jouissance,
- De ne s'intéresser directement ou indirectement par l'intermédiaire de toute société, groupement, entreprise ou membre de son groupement familial, ou par personne interposée même comme simple salarié, comme associé commanditaire à l'exploitation d'une activité de même nature que celle du fonds cédé ou susceptible de lui faire concurrence et ce dans un rayon de 40 kms à vol d'oiseau du fonds cédé et pour une durée de trois années entières et consécutives.

ARTICLE 6 : DECLARATION DU VENDEUR ET GARANTIES :

6.1 Déclaration relative aux chiffres d'affaires et aux résultats d'exploitation :

Le vendeur déclare pour se conformer aux dispositions de l'article L.141.1.3^{ème} et L.141.1.4^{ème} du Code de Commerce que les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation du fonds cédé ont été les suivants :

PRC

Le cédant déclare en outre qu'il n'a été conclu aucune convention de portée générale ou particulière dérogeant aux dispositions de la convention collective applicable au statut du personnel qui n'aura pas été portée par écrit à la connaissance du cessionnaire et que les régimes de retraite et de prévoyance auquel est affilié le personnel sont ceux communiqués aux cessionnaires.

Le cessionnaire devra faire son affaire personnelle du personnel et des contrats de travail en cours au jour de l'entrée en jouissance du fonds de commerce.

Ces contrats subsistent entre le cessionnaire et le personnel de l'entreprise.

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'article L1224.1 du Code du Travail.

La cédante s'engage :

- A n'employer au jour de la prise de possession fixée nulle autre personne sauf remplacement à conditions identiques que celles dont les noms, prénoms, fonctions, rémunérations annuelles actuelles et ancienneté dans l'établissement figurent ci-dessus
- A n'apporter aucune modification aux contrats de travail existants,
- À ne pas consentir d'augmentations de salaires, d'avantages ou autres,
- À ne procéder à aucune création de poste sauf accord express et préalable de l'acquéreur,
- À rembourser au cessionnaire les sommes correspondant au prorata temporis des congés payés du personnel salarié dus lors de l'entrée en jouissance avec le charges sociales et fiscales y afférentes et également au prorata temporis du 1^{er} janvier au jour de l'entrée en jouissance des sommes correspondant aux gratifications, primes ou autres, droits acquis ayant la nature de salaires, versés aux personnels en fin d'année, majorées des charges y afférentes sur les bases de l'année écoulée.

6.5 Contrats repris :

Le cessionnaire déclare reprendre et exécuter la totalité des contrats à l'exception de ce qui est dit au paragraphe suivant en cours nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce et faire son affaire personnelle de leur poursuite ou de leur réalisation de manière à ce que le vendeur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le cessionnaire déclare parfaitement connaître l'ensemble de ces contrats

6.6 Contrats de clients et travaux en cours :

Les contrats de clients et travaux en cours non achevés au jour de la cession seront poursuivis et terminés par la cédante qui facturera les clients et encaissera le produit intégral des factures.

Le cédant conservera l'entière responsabilité de ses obligations légales et fiscales en matière de facturation au titre des factures originales émises en son nom et pour son compte notamment en ce qui concerne les obligations en matière de TVA.

En ce qui concerne la Cessionnaire :

- Exécuter au lieu et place du cédant, au jour fixée pour l'entrée en jouissance, toutes les charges, clauses et conditions dont l'accomplissement lui incombe aux termes du bail consenti [REDACTED] à effet de la cession réitérée à intervenir, locaux dans lesquels le fonds est exploité, de manière à ce que la Cédante ne soit jamais inquiétée, ni recherchée à ce sujet sauf la clause de garantie consentie ci-dessus au profit du bailleur ; s'il en était autrement, la Cessionnaire serait passible de tous dommages et intérêts qu'il écherrait au profit de la Cédante pour le préjudice, les frais et autres inconvénients qui en résulteraient pour elle.
- Prendre le fonds de commerce, objet de la cession dans l'état où il se trouvera au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir élever aucune réclamation ni prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit, sous réserve toutefois des déclarations de la Cédante sur l'état du fonds ;
- Acquitter à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions, droits et charges de toute nature auxquels l'exploitation du fonds peut donner lieu, quand bien même ces impositions et taxes seraient encore au nom de la Cédante ;
- Procéder à sa propre déclaration concernant la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure et à acquitter le montant de cette contribution ;
- Exécuter toutes les obligations particulièrement qui peuvent découler de la nature et de la situation des locaux ;
- Faire son affaire personnelle, en fin de bail, de la remise des lieux à [REDACTED] bailleur, dans l'état où ce dernier aura le droit de les exiger en vertu des stipulations du bail ou de tous états des lieux qui auraient pu être dressés ;
- Poursuivre les contrats d'assurance contre l'incendie, les accidents et tous les risques quelconques pour le fonds artisanal cédé ; il en paiera régulièrement les primes et cotisations des assurances souscrites par lui, de manière que la cédante ne puisse jamais être inquiétée ni recherchée à ce sujet ;
- Faire son affaire personnelle, pour la date d'entrée en jouissance de la souscription ou de la poursuite ou renouvellement de tous les contrats relatifs au fonds, objet des présentes, pour tous services et abonnements, notamment l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone, les abonnements numériques, ainsi que toutes obligations réglementaires de l'activité exercée,
- Satisfaire à toutes les charges de ville et de police, dont pareille exploitation est tenue, de telle sorte que la cédante ne soit jamais inquiétée, ni recherchée à ce sujet,
- Recevoir, à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance, la correspondance professionnelle qui pourrait encore être adressée au nom de la Cédante, et à la lui adresser dès réception ;
- Régler les frais, droits, taxes et honoraires consécutifs à cette cession, en dehors des frais et honoraires de séquestre, répartition, mainlevées d'inscriptions, consignations et radiations, qui demeureront à la charge de la cédante.

En ce qui concerne la Cédante :

La Cédante s'engage à :

- Supporter tous loyers, impôts, taxes, contributions et charges de toute nature concernant le fonds cédé se rattachant à la période antérieure à la date d'entrée en jouissance de la Cessionnaire ;
- Procéder à sa propre déclaration concernant la contribution sur la valeur ajoutée pour la période antérieure à la date d'entrée en jouissance et acquitter le montant de cette contribution ;
- Signer tous avenants de transfert des contrats repris par la Cessionnaire et notamment ceux relatifs aux polices d'assurances, aux abonnements d'électricité, de gaz et d'eau, et de prêter son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique et internet profite à son successeur ;
- Délivrer le fonds de commerce sus désigné conformément aux stipulations du présent acte, et en application des articles 1603 et suivants du Code Civil ;
- Libérer les lieux pour la date d'entrée en jouissance prévue et les faire libérer de tous occupants de son chef, non autorisés ;
- Procéder pour cette date à l'enlèvement de tout mobilier ou matériel personnel ;
- Transférer son siège social à une autre adresse dans un délai maximum d'un an et faire le nécessaire auprès des services postaux pour faire assurer le suivi de sa correspondance à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance du cessionnaire ;
- Tenir à la disposition du cessionnaire ses livres de comptabilité pendant un délai de 3 ans à compter du jour de l'entrée en jouissance.

ARTICLE 10 – PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE :

La cessionnaire est propriétaire du fonds cédé à compter de la date de signature des présentes et en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective, à compter de ce même jour.

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

ARTICLE 11 – TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE :

La Cessionnaire aura la propriété et la jouissance du fonds de commerce par la prise de possession réelle, effective et ce, à compter du 14 décembre 2021 à 0 h 00.

ARTICLE 12 – PRIX :

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **80.000 Euros (QUATRE VINGT MILLE EUROS)** se décomposant comme suit :

- **Eléments incorporels : 75.000 €**
- **Eléments corporels : 5.000 €**

Il est expressément stipulé que la ventilation du prix ci-dessus n'est faite que pour satisfaire aux prescriptions du Code de Commerce.

Elle ne pourra être invoquée contre l'une ou l'autre des parties nonobstant les évaluations qui pourraient être faites ou résultant d'expertises quelconques, le montant du prix représentant dans l'esprit des parties, la valeur intrinsèque du fonds cédé dans son universalité.

En sus du prix ci-dessus, le cas échéant, le stock de marchandises et matières premières.

Le prix dont s'agit a été payé comptant à la cédante qui le reconnaît à savoir :

- Pour la totalité soit 80.000 € (QUATRE VINGT MILLE EUROS) par la cessionnaire de ses deniers personnels et ce au moyen d'un chèque établi à l'ordre de la CARPA et remis au rédacteur des présentes et séquestre, en l'espèce [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ce que la cédante reconnaît.

ARTICLE 13 – SEQUESTRE DU PRIX DE CESSION :

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible et ce à la requête expresse du cédant, le prix de cession est dans sa totalité déposé entre les mains de [REDACTED]
[REDACTED] séquestre constitué d'un commun accord, qui est titulaire d'un [REDACTED].

En tout état de cause, le prix ne pourra être remis au vendeur que conformément à la législation en vigueur et sur justification du paiement de toute dette et après radiation ou main levée de toutes inscriptions et après l'expiration des délais d'oppositions, de solidarité fiscale et d'éventuelles surenchères et aussi sur justificatif par le cédant de :

- 1° - de la radiation des inscriptions qui pourraient grever le fonds ;
- 2° - de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- 3° - du paiement de toute dette fiscale réclamée pendant le délai de solidarité.

Le tout de manière que la cessionnaire ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du cédant et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

Tous pouvoirs nécessaires sont, dès maintenant, donnés au séquestre à cet effet.

Au cas où le montant des sommes dues tant en vertu des inscriptions existantes et des oppositions régulièrement faites en vertu des sommes pouvant être dues au Trésor Public et au bailleur, dépasseraient le montant de la somme séquestrée et, à défaut d'accord amiable entre les créanciers obtenus dans le délai de 3 mois fixé par l'article L.143.21 du Code de Commerce, le séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des parties, après paiement des taxes et impôts privilégiés, saisir en référé le Président du Tribunal de Commerce, en application des dispositions des articles 1281-1 à 1281-12 du Code de Procédure Civile, à l'effet de faire ouvrir une procédure de distribution.

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

[Handwritten initials]

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

Il pourra également, en cas de difficulté, déposer à la CARPA, la somme dont il est constitué séquestre et, ce, dans le cadre de l'accomplissement de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du Code de Procédure Civile.

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

ARTICLE 14 – INFORMATION DE L'ACQUEREUR :

La Cessionnaire reconnaît avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes que :

- La Cédante s'engage expressément à rembourser au cessionnaire toute somme que cette dernière pourrait être amenée à régler aux créanciers du cédant non désintéressés par la somme séquestrée,

Il est rappelé qu'au cas où une procédure de purge devrait être diligentée, notamment au cas où la Cédante n'aurait pas rapporté le certificat de radiation des inscriptions grevant le fonds dans le mois de la remise à la Cédante d'un acte original enregistré, tous les frais y relatifs incomberaient à la Cédante, le tout de manière que la Cessionnaire ne soit l'objet d'aucune poursuite et ne subisse aucun trouble dans son exploitation du chef des créanciers du cédant, étant entendu que l'une des conditions déterminante et essentielle de l'engagement de la Cessionnaire est d'acquérir un fonds de commerce libre de toute inscription

ARTICLE 15 – DECLARATIONS GENERALES ET FISCALES :

La cédante déclare :

- Qu'il n'a jamais été en état de faillite, de procédure de conciliation, sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire et n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens,
- Qu'il n'est pas à ce jour en état de cessation des paiements,
- Qu'il n'existe aucune interdiction administrative judiciaire tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds ou de sa cession,
- Qu'il a été informé des incidences fiscales que la vente du fonds de commerce entraîne notamment au titre des plus-values en en faisant son affaire personnelle

De son côté, le cessionnaire déclare :

- Ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale ou n'être frappé d'aucune incapacité d'exercice du commerce objet des présentes,
- Avoir la pleine capacité juridique
- Que tous les renseignements utiles lui ont été donnés en ce qui concerne les conditions d'exploitation du fonds de commerce, objet des présentes.

En outre et s'agissant des déclarations fiscales, il est précisé :

a) Enregistrement :

L'acquéreur versera immédiatement lors de l'acte définitif les droits d'enregistrement prévus à l'article 719 du Code Général des Impôts prévoyant l'application d'un droit d'enregistrement et le paiement de taxes locales additionnelles en vigueur au jour de la présente promesse

b) Plus-values professionnelles :

Le cédant se déclare parfaitement informé de la réglementation des plus-values professionnelles et reconnaît avoir été informé de son obligation de déposer une déclaration de cession d'activité de son établissement dans le délai de 60 jours à compter de la publication de la vente.

c) TVA :

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code Général des Impôts, les livraisons de biens et de prestations de services, réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société d'une universalité totale ou partielle de biens

Le bénéficiaire est réputé ou continuer la personne du cédant notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier ainsi que s'il y a lieu, pour l'application des dispositions du e) du 1^{er} de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 a).

ARTICLE 16 – AFFIRMATION DE SINCERITE – DECHARGE DU REDACTEUR :

Il est rappelé aux parties qu'aux termes de l'article 1321 – 1 du Code Civil, est nulle et de nul effet toute convention ayant pour objet de dissimuler une partie du prix d'une cession de fonds de commerce.

Les parties certifient, 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, en outre, être informées des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Les parties reconnaissent, par ailleurs, avoir arrêté et convenu entre elles le prix et les charges et conditions de la cession. Elles déclarent expressément que toutes les affirmations contenues dans les présentes, sont sincères et véritables, et donnent en conséquence décharge sans aucune réserve, au rédacteur des présentes, reconnaissant que l'acte a été établi sur leurs déclarations, sans que ce dernier ne soit intervenu dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

ARTICLE 17 – FRAIS – DROITS ET HONORAIRES :

Les frais et honoraires d'établissement du présent acte sont à la charge exclusive de la cessionnaire qui s'oblige à les payer comptant au rédacteur le jour de la signature dudit acte, ~~et qui sont arrêtés à la somme de 4.700 € HT soit 5.440 € TTC.~~

Il est précisé en outre que les frais et honoraires de séquestre et de répartition seront supportés par la cédante qui s'y oblige et sont fixés à 1 % HT du prix de la cession soit 800 € HT soit un total TTC de 960 euros.

Handwritten signature and initials:
uww
PR

ARTICLE 18 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Les dispositions de l'article L.125.5 du Code de l'Environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« 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, prescrits ou approuvés, 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 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.

III - Le Préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I., du II., sont applicables ainsi que pour chaque commune concernée, l'arrêt de 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 mentionnées aux articles L.323.14 et L.411.37 du Code Rural et de la Pêche Maritime »

Il est porté à la connaissance de la Cessionnaire de ce que la Commune de SCEAUX a fait l'objet d'un arrêté Préfectoral du 15 septembre 2011 d'information acquéreur/locataire, concernant la prévention de risques naturels et technologiques à savoir en l'espèce le fait que la Commune de SCEAUX est située dans le périmètre d'une PPR approuvé le 7 août 1985 et approuvant la délimitation du périmètre des zones de risque carrières pris en application de l'ancien article R.111.3 du Code de l'Urbanisme.

Il est en outre porté à la connaissance de la cessionnaire que la Commune ne dispose d'aucun plan de prévention de risques technologiques et qu'elle se trouve dans un zonage réglementaire pour la prise en compte du risque sismicité en zone I à savoir très faible.

Enfin la cédante déclare conformément aux dispositions de l'article L.125.5 du Code des Assurances qu'à sa connaissance l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité conformément aux dispositions de l'article L.271.4 du Code de la Construction et de l'Habitation

ARTICLE 19 : CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION :

Pour le cas où des contestations s'élèveraient au sujet des présentes et de leurs suites, l'attribution de juridiction est faite au Tribunal de Commerce du siège du siège du fonds vendu soit le Tribunal de Commerce de NANTERRE.

ARTICLE 20 – ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile en leur siège social et domicile respectif.

En cas de modification la partie ayant transféré son siège social ou son domicile en informera sans délai l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Enfin pour la validité des oppositions, domicile est élu à l'adresse du fonds [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ARTICLE 21 – ENREGISTREMENT :

L'acte de cession à intervenir sera soumis à la formalité de l'enregistrement au plus tard dans les 15 jours de la date de sa signature, auprès de la recette des impôts du lieu de situation du fonds cédé.

Les droits d'enregistrement seront à la charge de la Cessionnaire

Fait à PONTAULT COMBAULT
Le 13 décembre 2021

En six exemplaires

Pour la cédante

[REDACTED]
Représentée par son Président
[REDACTED]

Pour la cessionnaire

La SASU SCEAUX

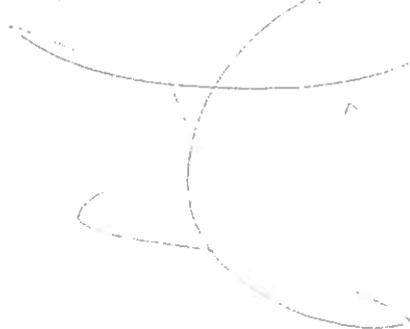
Représentée par son Président

Monsieur Walter MORATI

Bon pour cession.



Bon pour acquisition



Pièces jointes :

1. Copie du renouvellement du bail commercial en date du 23 octobre 2017,
2. Extrait K Bis de la SASU SCEAUX au 29 octobre 2021,
3. Extrait K Bis de [REDACTED] du 9 août 2011
4. Extrait de l'état d'endettement de [REDACTED] 28 septembre 2021,
5. Lettre de la ville de SCEAUX à Monsieur Philippe RICHARD du 19 novembre 2021,
6. Facture de l'entreprise BASTO du 22 novembre 2021,
7. [REDACTED] MARQUES
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]

PR, [signature]